

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A.4/1 PARQUE CENTRAL DE VALENCIA

02. ANEJOS (TOMO 1 DE 6)

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

TOMO 1

- MEMORIA DESCRIPTIVA
- INFORME DE DISEÑO DE LA ZONA SUR
- INFORME DE DISEÑO PARQUE CENTRAL

DOCUMENTO Nº 2 ANEJOS

TOMO 1

- ANEJO 1: ORDENACIÓN QUE SE DESARROLLA**
- ANEJO 2: CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS**
- ANEJO 3: INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA**
- ANEJO 4: ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO**
- ANEJO 5: CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA**
- ANEJO 6: REPORTAJE FOTOGRÁFICO**
- ANEJO 7: INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES**

TOMO 2

- ANEJO 8: INVENTARIO PRELIMINAR DE PLANTACIONES EXISTENTES
- ANEJO 9: SERVICIOS EXISTENTES, DESVÍOS Y REPOSICIONES

TOMO 3

- ANEJO 10: CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS REDES DE DISTRIBUCIÓN

TOMO 4

- ANEJO 11: MOVIMIENTO DE TIERRAS
- ANEJO 12: DIMENSIONADO DE FIRMES Y PAVIMENTOS
- ANEJO 13: SEÑALIZACIÓN
- ANEJO 14: PROGRAMA DE LOS TRABAJOS
- ANEJO 15: ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- ANEJO 16: JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA ACCESIBILIDAD

- ANEJO 17: ESTUDIO DE MOVILIDAD URBANA
- ANEJO 18: ESTUDIO ACÚSTICO
- ANEJO 19: ESTRATEGIA DEL AGUA

TOMO 5

- ANEJO 20: ESTRATEGIAS ENERGÉTICAS
- ANEJO 21: JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
- ANEJO 22: IMPLANTACIÓN DE ISLAS DE CONTENEDORES SOTERRADOS
- ANEJO 23: ESTUDIO PREVIO ARQUEOLÓGICO

TOMO 6

- ANEJO 24: ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
- ANEJO 25: CONTROL DE CALIDAD
- ANEJO 26: MEDIDAS DE CALIDAD AMBIENTAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- ANEJO 27: SITUACIONES TRANSITORIAS
- ANEJO 28: ACTUACIONES EN NAVE MACOSA Y NAVE LEÑERA
- ANEJO 29: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS

TOMO 1

01. GENERALES
02. PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN
03. SECCIONES GENERALES
04. TOPOGRAFÍA ACTUAL
05. DEMOLICIONES
06. CONDICIONANTES
07. PLANTAS GENERALES (GEOMETRÍA Y COTAS)
08. COTAS VIALES Y ACERAS
09. COTAS Y RASANTES
10. REPLANTEO PARCELAS, PARQUES Y JARDINES

- 11. SECCIONES Y DETALLES TIPO
- 12. ACCESIBILIDAD S.P.E.I.S.
- 13. ACABADOS MUROS
- 14. PAVIMENTOS
- 15. TIERRA VEGETAL
- 16. ARBOLADO
- 17. VEGETACIÓN
- 18. FUENTES
- 19. METAL
- 20. MOBILIARIO URBANO
- 21. ACTUACIONES TEMPORALES
- 22. DETALLES TIPO
- 23. ESTRUCTURA

TOMO 2

- 24. RED DE AGUA POTABLE
- 25. RED DE BAJA PRESIÓN
- 26. RED DE RIEGO
- 27. SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES VIALES
- 28. SANEAMIENTO. PERFILES LONGITUDINALES
- 29. RED DE MEDIA TENSIÓN
- 30. RED DE BAJA TENSIÓN. CANALIZACIONES Y ACOMETIDAS
- 31. RED DE BAJA TENSIÓN. ALUMBRADO
- 32. RED DE GAS
- 33. RED DE COMUNICACIONES
- 34. SEÑALIZACIÓN. SEMAFORIZACIÓN
- 35. SEÑALIZACIÓN. HORIZONTAL Y VERTICAL

DOCUMENTO Nº 4 PLIEGO DE CONDICIONES

TOMO 1

PLIEGO DE CONDICIONES

DOCUMENTO Nº 5 PRESUPUESTO

TOMO 1

CUADRO DE PRECIOS 1

CUADRO DE PRECIOS 2

TOMO 2

MEDICIONES

PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO

DOCUMENTO Nº 6 SEPARATA EDIFICACIONES PROTEGIDAS

TOMO 1

EP1. ESTUDIOS PREVIOS PARA LA RECUPERACIÓN Y HABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

NAVE 1 (ANTIGUO TALLER DE RODAJE), NAVE 3 (ALMACÉN) Y NAVE 4 (ANTIGUO TALLER DE RECORRIDO)

TOMO 2

EP2. ESTUDIOS PREVIOS PARA LA RECUPERACIÓN Y HABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

MUELLES CENTRALES DE MERCANCÍAS (MUELLES 1, 2, 3 Y 4)

EP3. ESTUDIOS PREVIOS PARA LA RECUPERACIÓN Y HABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

ALQUERÍA, EDIFICIOS DE SERVICIOS Y CT

TOMO 3 - TOMO 4 - TOMO 5

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSOLIDACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS – I

NAVE 1 (ANTIGUO TALLER DE RODAJE), NAVE 3 (ALMACÉN) Y NAVE 4 (ANTIGUO TALLER DE RECORRIDO)

TOMO 6

PROYECTO BÁSICO DE RESTAURACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS – II

MUELLES CENTRALES DE MERCANCÍAS 1, 2, 3 Y 4, EDIFICIO DE SERVICIOS, EDIFICIO DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ALQUERÍA

PROYECTO BÁSICO DE HABILITACION PARCIAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS – III

MUELLES CENTRALES DE MERCANCÍAS 2, 3 Y 4, EDIFICIO DE SERVICIOS Y ALQUERÍA

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A.4/1 PARQUE CENTRAL DE VALENCIA

ANEJO 1: ORDENACIÓN QUE SE DESARROLLA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....2

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....2

 2.1.- Datos generales y emplazamiento.....3

 2.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.....3

 2.3.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial.....3

3.- DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULA LA ORDENACIÓN DETALLADA.....3

4.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.....4

 4.1.- Delimitación de la Unidad de Ejecución.....4

 4.2.- Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.....4

 4.3.- Fichas de Planeamiento y Gestión.....5

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.....7

 5.1.- Base Cartográfica.....7

 5.2.- Planta viaria.....7

 5.3.- Red secundaria de parcelas dotacionales.....7

 5.4.- Zonas verdes.....8

 5.5.- Parcelas privadas. Edificabilidad.....8

6.- EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS PLANOS DEL PRI Y EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU).....10

1.- INTRODUCCIÓN.

Con fecha 26 de febrero de 2003, se produjo la firma del Convenio entre el Ministerio de Fomento, Generalitat Valenciana, el Ajuntament de Valencia, RENFE y GIF, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia que, afectando a las determinaciones del ámbito A-4, determina el alcance de la transformación ferroviaria concretando sus costos, así como las magnitudes urbanísticas básicas necesarias que garanticen la viabilidad de la Actuación Urbanística, "Parque Central" (Ref. Expte. 253/1999 Serv. Planeamiento).

Este Convenio Urbanístico establecía que "la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia en el ejercicio de sus competencias urbanísticas procederán a redactar y aprobar las modificaciones necesarias del planeamiento urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el presente Convenio y aportarán la financiación que se contempla en este documento."

El Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia recibió el encargo entonces de redactar el documento de **Homologación Sectorial modificativa de Plan General de Valencia** en el sector Centro y Sur de la ciudad de Valencia: ámbitos A.4 "Parque Central"; A.5 "Reserva viaria paso Bulevar Suroeste" y Barrios de Sant Marcel·lí y Camí Reial, y asimismo los correspondientes **Planes de Reforma Interior**, que se tramitaron simultáneamente, en los nuevos ámbitos delimitados por él, con el fin de establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.

El Ayuntamiento de Valencia, mediante publicaciones en los DOGV de fecha 19 de abril y 30 de mayo de 2005, sometió a información pública el proyecto de Homologación sectorial modificativa de las determinaciones del Plan general de ordenación urbana de Valencia en el sector Centro y Sur de la ciudad, y el Plan de Reforma Interior (PRI) del ámbito A.4.1 Actuación Urbanística Parque Central. Estos planes concluyeron sus trámites de información pública el 20 de junio de 2005, han sido aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia mediante acuerdo plenario de 26 de mayo de 2006 y han sido aprobados definitivamente por resolución del conseller de Territorio y Vivienda con fecha 6 de marzo de 2007 (BOPV nº 72, de 26-3-2007)

Por tanto las principales características del sector A.4-1 Parque Central vienen definidas en el documento de Homologación Sectorial Modificativa aprobada en 2007, para el Sector Centro y Sur de la ciudad. En él se definen los elementos estructurales del Parque Central y el bulevar de Federico García Lorca. En dicha Homologación se delimitan nuevos ámbitos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante, PGOU).

Por otra parte, las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada de este Proyecto de Urbanización, se establecen en el Plan de Reforma Interior (en adelante, PRI) que desarrolla lo establecido en la Homologación Sectorial Modificativa aprobada en 2007. Así se describe en el PRI que "Constituye el objeto del presente documento establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada en el área definida por el conjunto de terrenos liberados del uso ferroviario propiedad del Ministerio de Fomento-RENFE, así como aquellos otros colindantes, de propiedad privada, que conforman el ámbito A-4/1 "Actuación Urbanística Parque Central", objeto de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo previsto en la

Homologación Sectorial modificativa de Plan General de Valencia en el sector Centro y Sur de la ciudad de Valencia: ámbitos A.4 "Parque Central"; A.5 "Reserva viaria paso Bulevar Suroeste "y Barrios de Sant Marcel·lí y Camí Reial."

El 10 de septiembre de 2009 el Ayuntamiento de Valencia y la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA suscribieron un Acuerdo Marco para el desarrollo urbanístico de la Actuación Parque Central por el que el Ayuntamiento encarga a la Sociedad la realización de los trabajos técnicos previos necesarios para la adopción del Acuerdo municipal por el que se acuerde la gestión directa para el desarrollo y ejecución de la actuación Integrada/Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central" a la Sociedad. En virtud de este acuerdo la sociedad queda encargada de realizar las contrataciones de servicios que se requieran en orden a elaborar el Proyecto de Urbanización integrante de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la citada Unidad de Ejecución; la Proposición Jurídico-Económica y el Proyecto de Reparcelación.

En cuanto al contenido de este proyecto de urbanización, la normativa municipal actual del Ayuntamiento de Valencia a considerar en un proyecto de urbanización viene regulada en las Bases Generales Regulatoras de la Gestión Indirecta del Programa de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia. Aún cuando esta normativa no resulta de directa aplicación por estar prevista en el Acuerdo marco suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA la elaboración de un Programa de Actuación Integrada de gestión directa, ha servido de orientación la regulación del Proyecto de Urbanización que se efectúa en la base 6ª, apartado 1º, letra a) del Texto Refundido número 1 de las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia (Boletín Oficial de la Provincia de Valencia núm. 37, de 13 de febrero de 2008).

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El citado documento de Homologación Sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad establece las características principales del suelo objeto de planeamiento de desarrollo, y por tanto objeto del presente PU. En él se expresa la necesidad de delimitar "ex-novo" la zona afectada por el planeamiento.

El territorio objeto de proyecto se sitúa en el centro - sur de la ciudad de Valencia, y tal como se aprecia en la documentación gráfica adjunta, su desarrollo está subordinado al trazado ferroviario, que está previsto soterrar.

Dadas las características del sector a ordenar, y las circunstancias derivadas de los antecedentes que motivaron el documento de Homologación, a los efectos de la determinación de la superficie computable del sector, se entenderá que la superficie correspondientes a los terrenos afectados por los nuevos trazados, calificados como Red Primaria, forman parte de ella, interviniendo por tanto en el cálculo del aprovechamiento objetivo resultante de la ordenación pormenorizada habida cuenta que su correspondiente PRI tiene como objetivo reordenar los terrenos, ya ordenados directa e inicialmente por el PGOU vigente que, manteniendo sus determinaciones principales, tan solo debe ajustarse en razón de dichas afecciones.

2.1.- DATOS GENERALES Y EMPLAZAMIENTO.

El territorio afectado es concretamente el delimitado, por el norte, por el paso subterráneo de la Gran Vía Germanías. Por el este, por las calles Gibraltar, Filipinas, plaza Manuel Sanchis Guarner, Avenida Peris y Valero, calles Pianista Amparo Iturbi, Lancry, Caballé, Doctor Carlos, Derechos Humanos, por la Avenida Poeta Federico García Lorca, Camino Almenar, calle de la Isla Formentera, y por el trazado actual de la línea FF.CC. Por el sur el límite es el lado sur del Bulevar Sur, a la altura de la Avenida del Pianista Martínez Carrasco. Por el oeste los límites son las calles San Vicente Mártir, Almudaina, la Avenida Poeta Federico García Lorca, Avenida de César Giorgeta, el límite noroeste de la playa de vías, y la calle Bailén.

El sector A.4/1 Parque Central, se determina con Uso Dominante Residencial, Zona de Calificación Urbanística de Edificación Abierta (EDA) y Ensanche (ENS). La superficie del área de reparto, de acuerdo con la definitiva redelimitación del Proyecto de Urbanización es de 681.036 m².

2.2.- USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el ámbito del sector el uso mayoritario del suelo es el Dotacional Público con la gran superficie de las playas de vías y los espacios anexos, junto a los cuales figura bastante suelo de uso industrial con naves asociadas a trabajos ferroviarios, consolidado en la parte norte, y en la parte suroeste. Actualmente se ha levantado en la zona oeste la nueva terminal provisional del AVE. También encontramos en el ámbito algunos edificios residenciales entre las naves y alguna alquería y suelo destinado a huerta, ya sea con plantación de temporada o frutales. En la zona este, recayente a la plaza Manuel Sanchis Guarner, se aprecia un edificio residencial de trece plantas y cierta cantidad de bajos comerciales en funcionamiento con grandes campas de vehículos en superficie.

Las edificaciones industriales preexistentes son en su mayoría naves industriales diáfanos, de varios tamaños. Buena parte de ellas se encuentran desocupadas en la actualidad. De los edificios residenciales y alquerías se ha detectado que aproximadamente la mitad están en uso y la otra mitad están abandonados.

El resto de los terrenos situados hasta la línea férrea, mantienen sus características originales, contribuyendo a degradar el paisaje urbano ya de por sí falto de orden y calidad. Además, las carencias de urbanización y dotaciones públicas son evidentes.

Por lo que se refiere a la estructura de la propiedad del suelo, basándose en los datos catastrales, hay una importante bolsa de suelo (320.264m² en todo el PRI) en propiedad de ADIF. El resto de terrenos son de titularidad privada que, salvo algunas excepciones en la zona de naves industriales, no superan la media hectárea de superficie. Se trata de comunidades de vecinos de las fincas ya construidas que se mantienen integrándolas en la ordenación, ya que solo una se encuentra en el supuesto de fuera de ordenación sustantiva.

También se incluyen en el ámbito terrenos propiedad del Ayuntamiento de Valencia destinados a viales o que comprenden el ámbito de vial de servicio de las edificaciones existentes, cedidos y urbanizados – consecuentemente ya afectos a su destino público- que se incluyen en la unidad de ejecución con el fin de garantizar la adecuada conexión e integración de las nuevas obras de urbanización con las existentes.

Las infraestructuras existentes en el ámbito de proyecto vienen descritas en el apartado 1 del *Anejo 09*. Éstas son relativas a la red de riego, acequias, vías de circulación y caminos, agua potable, distribución de gas, telefonía, distribución eléctrica y otras.

2.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

ADIF ha concluido las obras definidas en el proyecto de construcción de la plataforma provisional de nuevo acceso ferroviario de alta velocidad de Levante, tramo Red Arterial Ferroviaria de Valencia, y su estación, que ya se encuentra en funcionamiento.

También está en proyecto la ampliación de la estación para albergar los trenes AVE de forma definitiva, que linda con la zona norte de la actuación, para constituirse como Estación Central.

El siguiente proyecto es el de soterramiento de las vías, tanto de los trenes de cercanías como del AVE.

Como consecuencia de estas actuaciones no se podrá disponer físicamente de la totalidad del suelo hasta que no concluya la desafectación del suelo ferroviario destinado por el planeamiento a usos diferentes como el lucrativo o los destinados a dotaciones públicas. Se plantea la posibilidad de efectuar la reparcelación y urbanización del suelo de uso ferroviario en dos fases, de forma que se pueda disponer de gran parte de las parcelas inmediatamente después de que el suelo de esa fase de obra ferroviaria quede liberado. El proyecto se ha planteado desde su génesis sobre la base de esta necesidad, de forma que será posible ejecutar cada una de las fases de forma independiente del resto, resultando al final de cada etapa una urbanización completa y funcional, al menos en lo que al Parque se refiere.

Además ADIF ha proporcionado información sobre todas las afecciones consideradas sobre el suelo de la Unidad de Ejecución, que son: ocupaciones por acceso a obra, ocupación del canal de acceso, ocupación por desvíos provisionales, ocupación de la estación provisional, ocupación de expropiaciones, ocupación por instalaciones auxiliares, ocupación por reposiciones de caminos, ocupación de servidumbres, ocupaciones temporales, y ocupación por la Estación Central. Todo ello se refleja y se explica en el Anejo 2: CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

3.- DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULA LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Como antecedentes relacionados con el desarrollo urbano del A.4/1 Parque Central, podemos citar la ordenación pormenorizada definida en el PGOU de Valencia para una parte del ámbito, lo que ha propiciado el desarrollo de las edificaciones existentes.

El ámbito de planeamiento de desarrollo queda definido en el documento de Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del PGOU de Valencia, es decir, el documento de Homologación Sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad, en el que se definen los elementos estructurales del Parque Central y el bulevar de Federico García Lorca.

Las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada se establecen a su vez en el PRI redactado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia y aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territori i Habitatge, de 6 de marzo de 2007. Todas las definiciones y parámetros recogidos en el presente documento se obtienen de este PRI aprobado.

En este sentido, el desarrollo de la nueva urbanización con todas sus instalaciones y servicios se ajustará en todo momento a la normativa urbanística vigente.

Los objetivos y magnitudes principales del ámbito de planeamiento vienen recogidos en la correspondiente Ficha de Características del sector que se incluye en el presente documento.

Tal como establece la memoria del PRI, la propuesta de ordenación parte de la consideración general de reordenar los terrenos afectados por el nuevo trazado del Parque Central y el bulevar de Federico García Lorca integrándolos dentro del entorno ya urbanizado y consolidado por la edificación, con la apertura al uso público de los viales, espacios libres y dotaciones públicas que esta área necesita.

En concreto, se realizan las previsiones siguientes:

- Mantenimiento de la edificación existente destinada a uso residencial, integrándola en la ordenación mediante la fijación y determinación concreta de sus parámetros físicos principales que reflejan su estado actual.
- Asignación de nuevas parcelas edificables que permitan obtener un aprovechamiento urbanístico suficiente capaz de viabilizar la operación urbanística pretendida, teniendo en cuenta el menor rendimiento económico que implica la exigencia de reservar un 25% a la construcción de VPP.
- Cubrir las exigencias dotacionales mínimas en proporción al aprovechamiento urbanístico resultante, mejorando las inicialmente previstas por el PGOU de Valencia.
- Delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución dentro del Área de Reparto establecida por el documento de Homologación sectorial que simultáneamente se tramita, concretando sus características y magnitudes principales.

4.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

4.1.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Tal como se determina en el apartado 3 del presente documento, se delimita una única Unidad de Ejecución (en adelante, UE) dentro del Área de Reparto establecida por el documento de Homologación sectorial.

El límite de la Unidad de Ejecución definido en el Proyecto de Urbanización, parte del plano del PRI. A partir de él se modifica con arreglo al plano Oficial de Alineaciones, que emite el Ayuntamiento de Valencia. Esta nueva delimitación presenta unos ajustes mínimos respecto de la original en zonas puntuales muy localizadas, debido a pequeñas diferencias del levantamiento topográfico. Al final del anejo se presentan varios planos con la delimitación definitiva, explicando previamente la justificación de los ajustes.

La UE queda delimitada por el norte, por el paso subterráneo de la Gran Vía Germanías. Por el este, por las calle Gibraltar, Filipinas, plaza Manuel Sanchis Guarner, Avenida Peris y Valero, calles Pianista Amparo Iturbi, Lancry, Caballé, Doctor Carlos, Derechos Humanos, por la Avenida Poeta Federico García Lorca, Camino Almenar, calle de la Isla Formentera, y por el trazado actual de la línea FF.CC. Por el sur el límite es el lado sur del Bulevar Sur, a la altura de la Avenida del Pianista Martínez Carrasco. Por el oeste los límites son las calles San Vicente Mártir, Almudaina, la Avenida Poeta Federico García Lorca, Avenida de César Giorgeta, el límite noroeste de la playa de vías, y la calle Bailén.

4.2.- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El documento de Homologación Sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad delimita dentro de este ámbito de planeamiento una Área de Reparto (en adelante, AR), cuyos principales parámetros quedan resumidos así:

Reproducción del cuadro de la pág. 32 de la Memoria Justificativa de la Homologación Sectorial Modificativa

ÁREA DE REPARTO A.4-1 "ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL "				
	R. LIBRE	TERCIARIO	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)				677.877
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m2)				78.534
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m2)				599.343
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (m2t)	436.580,50	127.000,00	67.319,50	630.900
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m2t)	436.580,50	127.000	67.319,50	630.900
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m2t/m2s)	1,0527			

Como consecuencia de los ajustes realizados en el Proyecto de Urbanización se modifican los parámetros anteriores dando como resultado el cuadro adjunto:

ÁREA DE REPARTO A.4-1 "ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL" P. URBANIZACIÓN				
	R. LIBRE	TERCIARIO	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)				681.036
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m2)				77.107
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m2)				603.929
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (m2t)	436.803	127.000	66.874	630.676
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m2t)	436.802	127.000	66.874	630.676
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m2t/m2s)	1,0443			

4.3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

El documento de Homologación Sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad determina los objetivos y magnitudes principales del ámbito de planeamiento de desarrollo A.4/1Parque Central.

Parámetros que vienen recogidos en la siguiente Ficha de Características: Consecuentemente, y tal como se explica en la memoria del PRI, en términos de una gestión eficaz que no implique alteración de los elementos urbanos ya consolidados por otras actuaciones administrativas que se han producido desde su aprobación, se diferencian los terrenos que quedan sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas, de aquellos otros en los que resulta conveniente que su desarrollo y ejecución se lleve a cabo sujetos al régimen de Actuaciones Integradas.

Reproducción de la pág. 26 de la Memoria Justificativa de la Homologación Sectorial Modificativa

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CÓDIGO: A.4-1
FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
IDENTIFICACIÓN	1.-NOMBRE DEL ÁREA: ACTUACIÓN URBANÍSTICA "PARQUE CENTRAL":		
	2.-JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.-DISTRITOS: EXTRAMURS-JESÚS	
	4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.-INICIATIVA: PUBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.-SUPERFICIE: 800.000 m2s	7.- EDIFICABILIDAD	Área total: ----- Área vacante: ver texto
	8.-USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.-.ZONA DE ORDENACIÓN:: EDA Y ENS	
	10.-USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.-TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.-CONVENIO URBANÍSTICO	
	13.-ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.-DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.-CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	PARQUES RED VIARIA

OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	De acuerdo con el Convenio suscrito, se prevé como mínimo una edificabilidad de 627.417 m2t con destino a edificios de nueva planta, garantizando que entre un setenta y un ochenta por ciento de la misma se destine al uso residencial y el resto al uso exclusivo terciario. Consecuentemente se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las edificaciones residenciales actualmente existentes que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. Asimismo, se establece un aprovechamiento complementario de uso terciario compatible, de 82.666 m2t a desarrollar en el conjunto formado por la Estación actual y su ampliación. La ordenación pormenorizada deberá establecer sus determinaciones acordes con las características técnicas y funcionales de las nuevas instalaciones ferroviarias adecuando su diseño tanto a las soluciones constructivas de la estación soterrada, como las que pudieran plantearse por exigencia del tráfico rodado de la ciudad dada la ubicación de la nueva Estación y las características de su entorno. El reparto de la edificabilidad total asignada atenderá, en primer lugar, a la construcción renuevas edificaciones ocultando las medianeras y traseras vistas que, completando la trama urbana inacabada de los Ensanches, respondan a la tipología de manzana cerrada (como es el caso de la zona de las calles Doctor Gil y Morte y Gibraltar, y las situadas entre la calle San Vicente y la Avenida de Giorgeta), y destinando el resto a edificaciones en parcela aislada –bloque exento-propio de la tipología de edificación abierta. Este planteamiento respecto de la utilización de la tipología de edificación abierta supone aprovechar aquellos emplazamientos concretos para edificios de mucha mayor altura que los de su entorno que, a modo de piezas singulares de cuidado diseño, servirían como hitos urbanos de referencia. Se establece una reserva de un 25% de la edificación bruta residencial asignada a la zona de "Federico García Lorca" con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).
--	---

A tal efecto:

- 1.- Quedan sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas las parcelas ya edificadas o, en su caso, todavía susceptibles de ser edificadas, identificadas en el plano de información I03. Ordenación urbanística sobre cartografía municipal, recayentes a las calles San Vicente, Bulevar Poeta Federico García Lorca, Avenida César Giorgeta, Plaza Manuel Sanchis Guarner, calle Doctor Gil y Morte, calle Bailén, Gran Vía germanías, Gran Vía Ramón y Cajal, y el entorno de la estación del Norte, integradas en la ordenación pero no incluidas expresamente en el área de reparto establecida.
- 2.- Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la UE única, que expresamente se grafía, coincidente su límite con el AR establecida en el documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General, excepto en su linde norte la zona prevista para la ampliación de la estación constituyendo la Estación Central y las Grandes Vías Ramón y Cajal y Germanías, y cuyo desarrollo y ejecución se efectuará mediante la formulación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Las características y magnitudes principales de la UE que se detallan en la pág. 42 del Plan de Reforma Interior (PRI) aprobado son las siguientes:

Actuación Integrada/Unidad de Ejecución A.4/1 "Parque Central"	TOTAL
Superficie Área de reparto (AR)*	677.877 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	78.534 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	599.343 m2s
Superficie zona ampliación Estación (P/ID-F) y Plaza articulación viaria	21.253 m2s
Superficie Unidad de Ejecución	656.624 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	72.444 m2s
Edificabilidad total	630.900 m2t
-Residencial renta libre	436.580,50 m2t
-Residencial VPP/ER Subzona B3	67.319,50 m2t (25% s/ER)
-Terciario exclusivo	127.000,00 m2t (19,95% s/ET)
Aprovechamiento tipo/medio**	1,0527 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red Primaria	
-Parques (P/QL+JL)	264.692 m2s
-Red viaria (P/RV)	77.876 m2s
Suman dotaciones públicas red primaria	342.568 m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
-Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	65.987 m2s
-Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	33.378 m2s
-Equipamiento Deportivo-recreativo (S/EQ-RD)	7.319 m2s
-Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	3.072 m2s
-Otros Equipamientos sin determinar (S(EQ))	8.472 m2s
-Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	44.850 m2s
Suman dotaciones públicas red secundaria	163.078 m2s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	505.646 m2s

(*) Nota: En el cálculo del Área de reparto se incluyen los terrenos propiedad del Ministerio de Fomento/RENFE, correspondientes a la zona de ampliación de la Estación actual.

(**) Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

Las características y magnitudes principales de la UE resultado de los ajustes realizados en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

Actuación Integrada/Unidad de Ejecución A.4/1 "Parque Central"	TOTAL
Superficie Área de reparto (AR)*	681.036 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	77.107 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	603.929 m2s
Superficie zona ampliación Estación (P/ID-F) y Plaza articulación viaria	47.624 m2s
Superficie Unidad de Ejecución	633.412 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	73.456 m2s
Edificabilidad total	630.676 m2t
-Residencial renta libre	436.802 m2t
-Residencial VPP/ER Subzona B3	66.874 m2t (25% s/ER)
-Terciario exclusivo	127.000 m2t (20,14% s/ET)
Aprovechamiento tipo/medio**	1,0443 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red Primaria	
-Parques (P/QL+JL)	257.330 m2s
-Red viaria (P/RV)	88.052 m2s
Suman dotaciones públicas red primaria	345.382 m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
-Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	72.510 m2s
-Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	33.419 m2s
-Equipamiento Deportivo-recreativo (S/EQ-RD)	7.319 m2s
-Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	3.159 m2s
-Otros Equipamientos sin determinar (S(EQ))	10.450 m2s
-Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	43.107 m2s
Suman dotaciones públicas red secundaria	169.964 m2s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	515.346 m2s

(*) Nota: En el cálculo del Área de reparto se incluyen los terrenos propiedad del Ministerio de Fomento/ADIF, correspondientes a la zona de ampliación de la Estación actual.

(**) Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

NOTA:

El detalle de los ajustes se desarrolla en el punto 6. EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS PLANOS DEL PRI Y EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU).

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.

Como se define en el PRI, las determinaciones urbanísticas propias de la **ordenación pormenorizada** de este Proyecto de Urbanización, se establecen en ese documento, que desarrolla lo establecido en la Homologación Sectorial Modificativa aprobada en 2007. El Proyecto de Urbanización define la ejecución de las obras a desarrollar a partir de esta ordenación pormenorizada, presentando únicamente los ajustes imprescindibles para su realización.

5.1.- BASE CARTOGRÁFICA.

El levantamiento topográfico utilizado para la redacción del presente proyecto, ha sido encargado y ejecutado por la empresa Cartogeo.

Este levantamiento se efectúa a escala 1:1000 ex profeso para la redacción del proyecto.

Además del citado levantamiento, se ha utilizado también la Cartografía Municipal proporcionada por el Ayuntamiento de Valencia referenciándose la ordenación respecto a ésta, como comentario sobre el levantamiento topográfico, se ha detectado que en el PRI, la Alquería del Camino Viejo de Malilla aparece mal ubicada y mediante el levantamiento topográfico se ha ubicado en su posición actual correcta. Esto se grafía en el plano ANE1_09.

5.2.- PLANTA VIARIA.

La cartografía digital facilitada por el Ayuntamiento definía las parcelas, tanto privadas como públicas, y el viario. Definición que se ha transcrito directamente a los planos del PU a partir de las determinaciones recogidas en los planos públicos del PRI aprobado.

Además, se ha aprovechado para optimizar dicha planta viaria con distintos objetivos:

Tiene en cuenta un desarrollo por zonas según se produce la liberación física de las diferentes áreas a medida que se desarrollen las obras de infraestructura ferroviaria en ejecución. Cada zona del Parque funcionará de forma independiente y con personalidad propia.

Tiene en cuenta la estructura socioeconómica en la que se circunscribe. Programa actividades y usos en función de la pirámide poblacional del vecindario y visitantes esperados.

Propone elementos de movilidad específicos (carril bici y estaciones Valenbisi, propuesta de zonas y capacidad de aparcamientos), teniendo en cuenta las dotaciones presentes y futuras en red viaria, aparcamientos públicos o transporte público.

Ha considerado en detalle las dotaciones necesarias de infraestructuras básicas y los servicios urbanos necesarios, proyectando las redes de distribución interior y los suministros en función de las demandas esperadas y las dotaciones perimetrales existentes o en proyecto.

Ha integrado en el diseño cada uno de los edificios y elementos protegidos existentes en el solar: naves, alquería, muelles, CT, etc., proponiendo una ubicación y un uso potencial relacionado con la actividad de la zona en la que se va a ubicar.

- Todas las aceras en las que se permite un paso libre mínimo de 2m contará con arbolado de alineación, como así exige el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).
- Los itinerarios peatonales previstos en la ordenación como transición entre las zonas verdes y las parcelas privadas se diseñan cuidadosamente con el objetivo de mejorar sustancialmente el paisaje urbano actual.
- Los elementos de mobiliario urbano también participan de la imagen urbana unitaria de la actuación.

La sección del Bulevar Federico García Lorca se ajusta a partir del diseño del PRI: desaparece el carril lento junto a la acera separada por una mediana de los carriles centrales, y se cambia el aparcamiento en cordón por aparcamiento en batería diagonal. La nueva sección proyectada comprende acera, aparcamiento en diagonal, tres carriles de circulación, y una mediana de mayor anchura.

El Estudio de Movilidad Urbana analiza en profundidad la estructura viaria de la ordenación y sus conexiones con el entorno, tanto desde el punto de vista rodado como en relación a los medios de transporte no motorizados como la bicicleta.

5.3.- RED SECUNDARIA DE PARCELAS DOTACIONALES.

La ordenación se completa con las nuevas previsiones en cuanto a dotaciones públicas destinadas a jardines y equipamientos públicos.

Las parcelas dotacionales de equipamiento educativo cultural son tres y se sitúan una de 5.969m² entre las calles Derechos Humanos, Doctor Carlos Caballé Lancry y Pianista Amparo Iturbi, otra de 16.305m² en la calle Almudaina, y la última de 11.145m² en la calle San Vicente. La única parcela de suelo destinado a equipamiento recreativo – deportivo, se sitúa en la calles Camino Almenar y Formentera, con 7.319 m².

Las superficies totales de las parcelas dotacionales vienen recogidas en el cuadro insertado en el apartado 4.3 del presente documento.

De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación, bajo los espacios calificados como dotacionales públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales (JL+IP), ubicados interbloques y/o colindantes con ellos, se admitirá, conforme al artículo 60.3 de la LUV, el uso dotacional privado en el subsuelo con destino a la construcción de aparcamientos...

Las Ordenanzas que son de aplicación para los suelos dotacionales son las contenidas en el Título Sexto, capítulo Decimoprimer de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

El conjunto de naves de Demetrio Ribes y los muelles de carga protegidos se dotan de usos administrativos. De ese entorno, se ha solicitado al ayuntamiento confirmación de la calificación de la edificación situada al oeste del conjunto de Demetrio Ribes, debido a que existe cierta contradicción entre el PRI Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central" y el Catálogo de elementos protegidos del Plan General de Valencia del sector centro y sur. Se ubica en el plano siguiente.



Plano del PRI

5.4.- ZONAS VERDES.

El bulevar Federico García Lorca está calificado como J-QL. Se trata de dotación primaria, cuya superficie se aumenta ligeramente, por ganar anchura debido a la reducción de un carril para vehículos lentos junto a la acera. En el PRI esta gran mediana aparece como una mancha verde. Con el PU se sube la escala y se rediseña el bulevar con un tratamiento arbolado, fuentes, y pavimentos peatonales.

Se rediseña la propuesta del PRI respecto de la dotación secundaria de zonas verdes del barrio Sur, con un diseño más acorde con el planteamiento global de la actuación. Se presenta una propuesta más flexible y actual,

relacionada con las líneas principales del diseño del parque, aunque la zona verde final tiene una mínima diferencia de superficie.

5.5.- PARCELAS PRIVADAS. EDIFICABILIDAD.

La ordenación del PRI parte del análisis del estado actual, donde se evidencia la necesidad de completar las manzanas que quedan con medianeras vistas tras el derribo de las edificaciones de menor tamaño. Se determinan así las alineaciones y el número de plantas máximas autorizadas.

Las Ordenanzas de la Edificación que son de aplicación son las contenidas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente y, en particular, las correspondientes a la Zona de Ordenación urbanística de Ensanche (ENS) y Edificación abierta (EDA), contenidas en el Título Sexto, Capítulos Tercero y Cuarto para las parcelas de uso residencial.

La edificabilidad aparece de forma perimetral al parque y al bulevar Federico García Lorca. En la zona sur de la actuación es donde aparece mayor superficie de nueva planta residencial sustituyendo al tejido industrial, a ambos lados del bulevar.

Se detallan a continuación los principales parámetros urbanísticos de las parcelas previstas susceptibles de aprovechamiento privado incluidas en la UE, según figuran en el PRI, comparándolos con los previstos en el Proyecto de Urbanización. El punto de partida para fijar la superficies y edificabilidad ha sido el plano oficial de alineaciones facilitado por el Ayuntamiento a partir de este se han realizado pequeños ajustes dando como resultado los valores que se muestran a continuación. El detalle de las modificaciones realizadas se desarrolla en el punto 6 del anejo.

Además, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª y la Disposición Transitoria 1ª, apartado 3, de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), el PRI identifica las parcelas donde se materializará preferentemente la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

Elaboración propia a partir de las tablas de las páginas 34 a 38 de la memoria del PRI y la medición sobre los planos del Proyecto de Urbanización.

A.2.- Zona de Ordenación urbanística de Ensanche (ENS-1)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIE (m²s)			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)		
		PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-3	1/8 (+ático)	10.894 m²s	10.849 m²s	-45 m²s	60.123 m²t	59.268 m²t	-855 m²t
P-6	1/8 (+ático)	3.833 m²s	3.862 m²s	29 m²s	17.719 m²t	17.834 m²t	115 m²t
SUMA		14.727 m²s	14.710 m²s	-17 m²s	77.842 m²t	77.102 m²t	-740 m²s

B) USO RESIDENCIAL y TERCIARIO EXCLUSIVO

Subzona B.1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIES (m²s)			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)		
		PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-4	>25	2.962 m²s	2.981 m²s	19 m²s	40.000 m²t	40.000 m²t	
P-5	>25	3.193 m²s	3.193 m²s		40.000 m²t	40.000 m²t	
P-10	>25	3.058 m²s	3.033 m²s	-25 m²s	41.000 m²t	41.000 m²t	
P-11	>25	4.557 m²s	4.476 m²s	-82 m²s	42.000 m²t	42.000 m²t	
SUMA		13.771 m²s	13.683 m²s	-88 m²s	163.000 m²t	163.000 m²t	

Subzona B.2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIES (m²s)			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)		
		PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-7	1/14	3.671 m²s	3.725 m²s	54 m²t	30.425 m²t	31.269 m²t	844 m²t
P-8	1/14	1.154 m²s	1.157 m²s	3 m²t	11.918 m²t	12.133 m²t	215 m²t
P-9	9	1.644 m²s	1.644 m²s		14.796 m²t	14.795 m²t	-1 m²s
P-12	9	1.849 m²s	1.987 m²s	138 m²t	16.641 m²t	17.883 m²t	1.242 m²t
SUMA		8.318 m²s	8.513 m²s	195 m²s	73.780 m²t	76.079 m²t	2.299 m²s

Subzona B.3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIES (m²s)			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)		
		PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-13	9	1.527 m²s	1.527 m²s		13.743 m²t	13.740 m²t	-3 m²t
P-14	1/12	2.791 m²s	2.792 m²s	1 m²s	22.371 m²t	22.376 m²t	5 m²s
P-15	1/12	1.442 m²s	1.487 m²s	45 m²s	8.570 m²t	8.826 m²t	256 m²t
P-16	9	1.051 m²s	1.098 m²s	47 m²s	9.459 m²t	9.881 m²t	422 m²t
P-17	9	1.048 m²s	1.072 m²s	24 m²s	9.432 m²t	9.649 m²t	217 m²t
P-18	12	1.048 m²s	1.048 m²s		12.576 m²t	12.576 m²t	
P-20	12	901 m²s	901 m²s		10.812 m²t	10.816 m²t	4 m²t
P-21	12	900 m²s	900 m²s		10.800 m²t	10.800 m²t	
P-22	9	932 m²s	934 m²s	2 m²s	8.388 m²t	8.402 m²t	14 m²t
P-23	9	905 m²s	908 m²s	3 m²s	8.145 m²t	8.174 m²t	29 m²t
P-24	12	1.170 m²s	1.215 m²s	45 m²s	19.040 m²t	14.580 m²t	-4.460 m²t
P-25	9	2.068 m²s	2.146 m²s	78 m²s	18.612 m²t	19.311 m²t	699 m²t
P-26	12	1.178 m²s	1.215 m²s	37 m²s	14.136 m²t	14.581 m²t	445 m²t
P-27	9	1.769 m²s	1.834 m²s	65 m²s	15.921 m²t	16.510 m²t	589 m²t
P-28	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-29	9	939 m²s	940 m²s	1 m²s	8.451 m²t	8.461 m²t	10 m²t
P-30	12	675 m²s	675 m²s		8.101 m²t	8.101 m²t	
P-31	9	870 m²s	871 m²s	1 m²s	7.830 m²t	7.840 m²t	10 m²t
P-32	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-33	9	801 m²s	801 m²s		7.209 m²t	7.205 m²t	-4 m²t
P-34	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-35	9	733 m²s	733 m²s		6.597 m²t	6.598 m²t	1 m²t
P-36	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-37	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-38	12	675 m²s	675 m²s		8.100 m²t	8.100 m²t	
P-40	9	683 m²s	685 m²s	2 m²s	6.147 m²t	6.161 m²t	14 m²t
P-41	9	683 m²s	684 m²s	1 m²s	6.147 m²t	6.160 m²t	13 m²t
P-42	9	683 m²s	685 m²s	2 m²s	6.147 m²t	6.161 m²t	14 m²t
P-43	8	552 m²s	545 m²s	-7 m²t	4.416 m²t	4.362 m²t	-54 m²t
SUMA		29.399 m²s	29.745 m²s	347 m²s	291.650 m²t	289.870 m²t	-1.779 m²s

Nota: La parcela P-14 se encuentra fuera del Área de Reparto

Subzona B.4

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
SUPERFICIES (m ² s)				EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO (m ² t)			
PARCELA	PLANTAS	PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-19	15	4.012 m ² s	3.829 m ² s	-183 m ² s	25.000 m ² t	25.000 m ² t	
P-39	15	3.009 m ² s	3.005 m ² s	-4 m ² s	20.000 m ² t	20.000 m ² t	
SUMA		7.021 m ² s	6.834 m ² s	-187 m ² s	45.000 m ² t	45.000 m ² t	

D) USO ESTACIÓN DE SERVICIO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
SUPERFICIES (m ² s)				EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO (m ² t)			
PARCELA	Aprov. Obj.	PRI	PU	Diferencia	PRI	PU	Diferencia
P-ES		2.763 m ² s	2.763 m ² s	0 m ² s	2.000 m ² t	2.000 m ² t	

Parcelas edificabilidad reservada VPP

Se establece una reserva de un 25% de la edificación bruta residencial asignada a la zona de "Federico García Lorca" con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

EDIFICABILIDAD RESERVA VPP					
			EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)		
			25% s/PRI	25% s/PU.	Diferencia
Subzona B.3		(sin P-14)	67.320 m ² t	66.874 m ² t	-446 m ² t

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
PARCELA	PLANTAS	SUPERFICIE (m ² s)		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)			
		LINEAS	Propuesta	Diferencia	LINEAS	Propuesta	Diferencia
P-15	1/12	1.442 m ² s		-1.442 m ² s	8.570 m ² t		-8.570 m ² t
P-16	9	1.051 m ² s	1.098 m ² s		9.459 m ² t	9.881 m ² t	
P-22	9	932 m ² s	934 m ² s		8.388 m ² t	8.402 m ² t	
P-23	9	905 m ² s	908 m ² s		8.145 m ² t	8.174 m ² t	
P-29	9	939 m ² s	940 m ² s		8.451 m ² t	8.461 m ² t	
P-31	9	870 m ² s	871 m ² s		7.830 m ² t	7.840 m ² t	
P-33	9	801 m ² s	801 m ² s		7.209 m ² t	7.205 m ² t	
P-35	9	733 m ² s	733 m ² s		6.597 m ² t	6.598 m ² t	
P-42	9		685 m ² s	685 m ² s		6.161 m ² t	6.161 m ² t
P-43	8	552 m ² s	545 m ² s	-7 m ² s	4.416 m ² t	4.362 m ² t	-54 m ² t
SUMA		8.225 m ² s	7.514 m ² s	-710 m ² s	69.065 m ² t	67.084 m ² t	-1.981 m ² t

6.- EXPLICACIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS PLANOS DEL PRI Y EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU)

Como resultado de la elaboración del presente proyecto, así como de las reuniones y comunicaciones mantenidas durante su desarrollo tanto con los Servicios Municipales como con otros agentes como ADIF o Iberdrola, se ha considerado oportuno proponer una serie de ajustes puntuales de la ordenación pormenorizada que se relacionan a continuación y se detallan en los planos ANE1_01 a ANE1_13.

- Plano ANE1-01:

Se exponen a gran escala las ordenaciones generales del PRI y del PU. Las variaciones del límite del ámbito de la Unidad de Ejecución son muy pequeñas, y no se aprecian a esta escala. Sí se observan ciertas variaciones, como son:

- Modificaciones en el diseño de la rotonda de la Plaza Manuel Sanchis Guarner, cuyo trazado pasa a ser una circunferencia mejor definida.
- Cambios en el diseño de la acera de la zona sur de la estación central, donde se enfrenta al parque, dado que se suprime una mediana para conseguir un ensanchamiento de las aceras;
- Supresión de la rotonda entre el parque y el bulevar, para evitar una excesiva acumulación de vehículos en el caso de giro a la izquierda.
- Se grafía la nave de Macosa en la parcela de Equipamiento Educativo-Cultural de la calle Almudaina con el propósito de conservarla y no demolerla.

- Siguiendo las recomendaciones de los servicios municipales se incluye la nave leñera situada originalmente al oeste de la nave de rodaje. En el Proyecto de Urbanización se ubica junto a la calle San Vicente. Se aprecia también que se han incluido la reconstrucción del antiguo Edificio de Servicios y Centro de Transformación de RENFE, ubicándolos junto a la parcela P-10.

Todos estos cambios y alguno más se detallan en los siguientes puntos.

- Plano ANE1-02:

En este plano se reflejan las modificaciones del límite de la Unidad de Ejecución, que por cuestión de escala, no podían apreciarse en el plano anterior.

- La Comparativa 1 refleja los cambios en el límite de la actuación aislada c/Dr. Domagk. Se propone el cambio del límite de la actuación al eje de la calle peatonal de acceso sur al parque, también el ajuste a la parcela ya edificada. La superficie de la unidad de ejecución aislada pasaría de tener 4.176 m² a 3.616 m².
- La Comparativa 2 refleja los ajustes en la calle Almudaina, de 20 cm a 79cm en el punto de mayor diferencia.
- La comparativa 3 presenta los ajustes en el Camino Almenar, que van desde 1'15 m a 2 m en el punto de mayor diferencia.

- Plano ANE1-03:

Este plano permite observar la diferente sección viaria del bulevar en el PRI, y en el PU. En este último las aceras y el paseo central tienen mayor anchura. Se elimina la mediana intermedia existente en el PRI a ambos lados del paseo central, y se reduce el ancho total de calzada y aparcamiento, aunque manteniendo el número y ancho de los carriles de circulación. El aparcamiento de dos filas en cordón se modifica a una fila en batería a 45° en ambos lados del paseo. También se modifica el concepto de alcorque puntual del PRI, optando por un alcorque corrido en el PU. El fin de estas modificaciones es potenciar la presencia de la vegetación, preservando la dimensión de los carriles necesarios para la circulación rodada.

- Plano ANE1-04:

El diseño del PRI contemplaba una rotonda al Sur del parque, en su conexión con el bulevar. En el PU el bulevar se encuentra con la Avenida Giorgeta-Peris y Valero en un cruce a 90°. El departamento de tráfico del Ayuntamiento de Valencia ha estimado como insuficiente el espacio que disponía la rotonda para albergar la cantidad previsible de coches con giro a la izquierda, por lo que se descartó tal opción. Para el nuevo diseño, desde el bulevar en dirección norte será obligado girar a la derecha, permitiéndose el giro a la izquierda en la rotonda Manuel Sanchis Guarner.

Se produce también una redelimitación de los perímetros de las parcelas P-10, P-11 y P-12. La P-10 suaviza su esquina sur para evitar el estrangulamiento de la acera perimetral al parque, reduciéndose su superficie en 25 m². La P-11 también varía su límite sur para no mermar la anchura de la acera. Se reduce su lado oeste, y se amplía su lado este, para conseguir la nueva alineación solicitada por el Ayuntamiento. Su superficie se reduce en 82 m². La parcela P-12 presenta su límite este más hacia el este que en el PRI, manteniendo sus otros límites igual, por lo que aumenta su superficie en 138 m².

- Plano ANE1-05:

La calle Peris y Valero aparece en el PRI con 6'15 m de acera en el lado del parque, cuatro carriles en 12'5m de la calzada, mediana intermedia de 3m, calzada de 12'5m en sentido opuesto, y acera de 5'95m en el lado opuesto al parque. La modificación de PU consiste en incluir un carril bici en la acera del lado del parque, para lo cual se aumenta el ancho de tal acera hasta los 8m, se mantiene la calzada de 12'5m en los dos sentidos, y se reducen la mediana intermedia a 2'2m y la acera opuesta hasta los 4'9m.

En la Avda Giorgeta se realiza un ejercicio similar para incluir el carril bici en la acera del parque en el PU. La acera del lado del parque queda con 7'8m, a partir de los 6'1m que tenía en el PRI, y la mediana se reduce de 3m a 2'2m. El número de carriles y el ancho de calzada se mantienen.

- Plano ANE1-06:

En el lateral del parque que limita con la calle A, se observa una mediana de superficie considerable, que se modifica en el PU. Longitudinalmente se reduce su anchura, con el fin de permitir un mayor ancho de aceras, que quedan de 7'4m en el lado del parque, y de 5m en el lado opuesto. La calzada mantiene tres carriles pero se incluye a ambos lados banda de aparcamiento. En el lado oeste de la mediana, se desplaza su límite para quedar alineado con la acera del parque a la altura de la calle San Vicente.

Se reflejan también pequeños ajustes en los límites de las parcelas P3 y P6. En la P3 se redondea la alineación de la fachada lindante con la prolongación de la calle Bailen y se reajusta la medianera posterior según el levantamiento topográfico, la superficie resultante es 10.849 m², disminuye 45 m² respecto al PRI, en la parcela P6 los cambios se deben al ajuste por el levantamiento topográfico, la superficie resultante es de 3.862 m², incrementa 29 m² respecto al PRI.

- Plano ANE1-07:

La calle Filipinas tenía en el PRI una acera de 3'95m de anchura. Se proyecta en el PU un aumento de tal anchura hasta los 6'6m para lo que se reduce el ancho de la calzada a 3 carriles, y se redelimita ligeramente la mediana. La superficie de ésta varía: se aumenta o disminuye según el lado de cada uno de sus tres tramos, dejando una reducción global de 211m². Al otro lado de la mediana se mantiene la estructura de 3 carriles y 9m de ancho de calzada, pero además aparece una banda de aparcamiento previa a la acera.

Las salidas del futuro aparcamiento que proyecta ADIF para dar servicio a la Estación Central también se desarrollan en el ámbito de la mediana de Filipinas, así como una salida de evacuación. En la calzada más próxima a Ruzafa también aparece una entrada de vehículos al mismo parking.

La rotonda de Manuel Sanchis Guarner sí reduce la superficie verde del PRI, quedándose en el PU con 857m², respecto de los 2.454m² del PRI, debido a los 9 carriles de tráfico rodado que la atraviesan en este nuevo diseño. Hay que destacar que se ha reubicado el centro de la circunferencia, lo que implicará desplazar la línea de borde de la actual rotonda. Así mismo las aceras del contorno han aumentado su superficie en la operación de confinamiento aplicada a la calzada previa existente en el PRI.

- Plano ANE1-08:

Este plano pone de manifiesto el error que tiene el PRI en la ubicación de la Alquería. Se grafía en una zona donde actualmente hay negocios y empresas en campas y casetas prefabricadas. Si se compara con el plano del levantamiento topográfico realizado, se verifica que su situación está unos 180m más al oeste.

El PU recoge su reconstrucción en el entorno donde se ubica realmente. Queda cerca de la plaza central.

- Plano ANE1-9:

Este plano indica la corrección de las alineaciones del PU respecto del PRI de las parcelas P37 que se desplaza 20cm. La parcela de uso educativo – cultural, y la parcela P38 se desplazan 43cm hacia el sur también.

- Plano ANE1-10:

Se corrige la alineación interior de las parcelas P-24, P-25, P-26, y P-27, y se aumenta su profundidad 1 metro respecto al plano de alineaciones, con objeto de aumentar la edificabilidad total resultante en el PU, y acercarse a los datos originales de edificabilidad del PRI. Se acotan en planta estos ajustes respecto los planos del propio PRI. Se reorganiza el diseño del área verde interior, que reduce ligeramente su superficie, para incorporar estos cambios.

Como la cifra de edificabilidad bruta residencial reservada a Vivienda de Protección Pública, supera el 25% de la edificabilidad de la zona “Federico García Lorca”, se propone permutar la condición de VPP de la parcela P-15 a la P-42, y la condición de vivienda libre de la P-42 a la P-15, con objeto de aproximar la cifra de edificabilidad bruta de VPP al 25% que establecía el PRI.

- Plano ANE1-11:

En el PRI, la calle Joaquín Navarro tiene aceras de 4m con alcorques puntuales, aparcamiento en batería con ancho de 4m, calzada de dos carriles con ancho total de 6m, y una mediana central de 2m. La calle es simétrica a ambos lados, con un ancho total de calle de 30m.

El PU cambia esta sección para incluir el carril bici y reducir la calzada de dos a un carril. El ancho de acera queda igual, aunque en el lado que discurre el carril bici, éste aumenta dos metros, llegando a 6m. La banda de

aparcamiento queda con 4m igualmente, pero se reduce la calzada a 5 m, la mediana se mantiene en 2 m. Se mantiene el ancho total de calle de 30m.

En la calle Mosén Febrer el PU sí reduce el ancho total de la calle de los 28'8m del PRI hasta los 28m del PU. Para ello se reducen 50cm cada una de las dos bandas laterales de aparcamiento, se reajustan las aceras y el vial.

Plano ANE1-12:

En la prolongación de la Avda Primero de Mayo, el PRI proyecta un ancho total de calle de 20'4m, con aceras de 4'4m a un lado y 4m al otro. El PU ajusta el ancho total de calle a 20 m quedando la acera de 4 m, banda de aparcamiento de 4 m, vial de 6 m, banda de aparcamiento de 2,2 m y acera de 3,8. Otro cambio es el paso de alcorques puntuales a alcorques corridos.

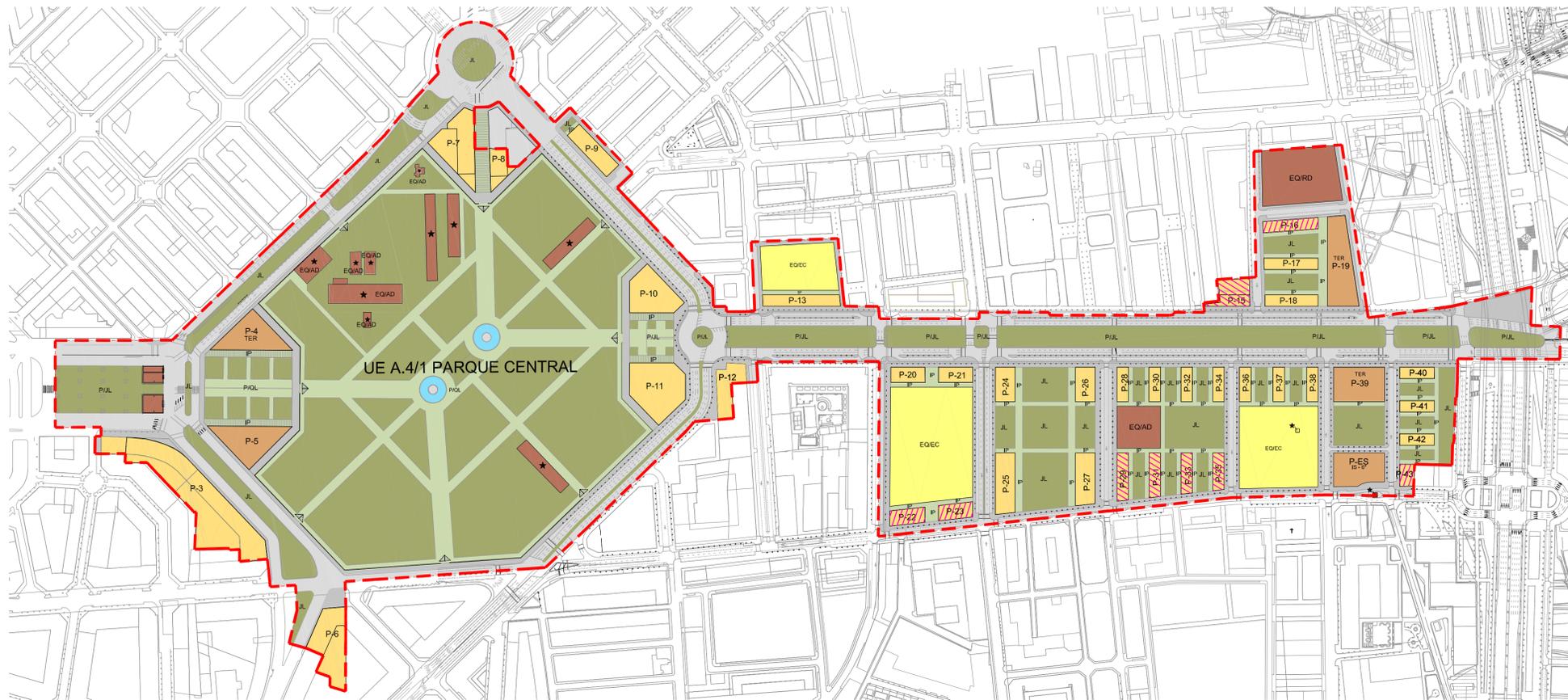
En la Travesía del Camino de Almenar, hay un ligero ajuste de anchos de aparcamiento y de acera en el PU sobre las disposiciones del PRI, quedando la acera de 4 m, banda de aparcamiento de 4m, calzada de 6m, banda de aparcamiento de 2'2m, y acera de 3,8 m. El ancho total de calle se mantiene en 20m.

Plano ANE1-13:

La calle entre la prolongación de la Avenida Primero de Mayo y la calle Tomás de Villarroja, aparecía en el PRI con 4m de ancho de calzada. En el PU se reduce la acera de un lado para conseguir una calzada de 5m que permita el paso de los vehículos de bomberos. El ancho total de la calle se mantiene en 10m.

Nota:

Aunque se describan con detalle las diferencias entre las secciones viarias del PRI y PU, es conveniente señalar que la distribución de los elementos en viales del PRI es meramente indicativa.



PLANTA GENERAL. PRI

DOTACIONES PÚBLICAS

- P-QL** JARDINES RED PRIMARIA
- JL+IP** JARDINES+ ITINERARIOS PEATONALES
- EQ/EC** EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL
- EQ** EQUIPAMIENTO SIN DETERMINAR
- EQ-RD** EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO
- EQ-AD** EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- P/ID-F** EQUIPAMIENTO RED PRIMARIA INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO - FERROVIARIA
- RED VIARIA PRIMARIA Y SECUNDARIA
- ELEMENTO PROTEGIDO

APROVECHAMIENTO PRIVADO. MANZANAS y/o PARCELAS EDIFICABLES .

- P-2** USO RESIDENCIAL NUEVA PLANTA
- VPP - VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA
- TER** USO TERCIARIO

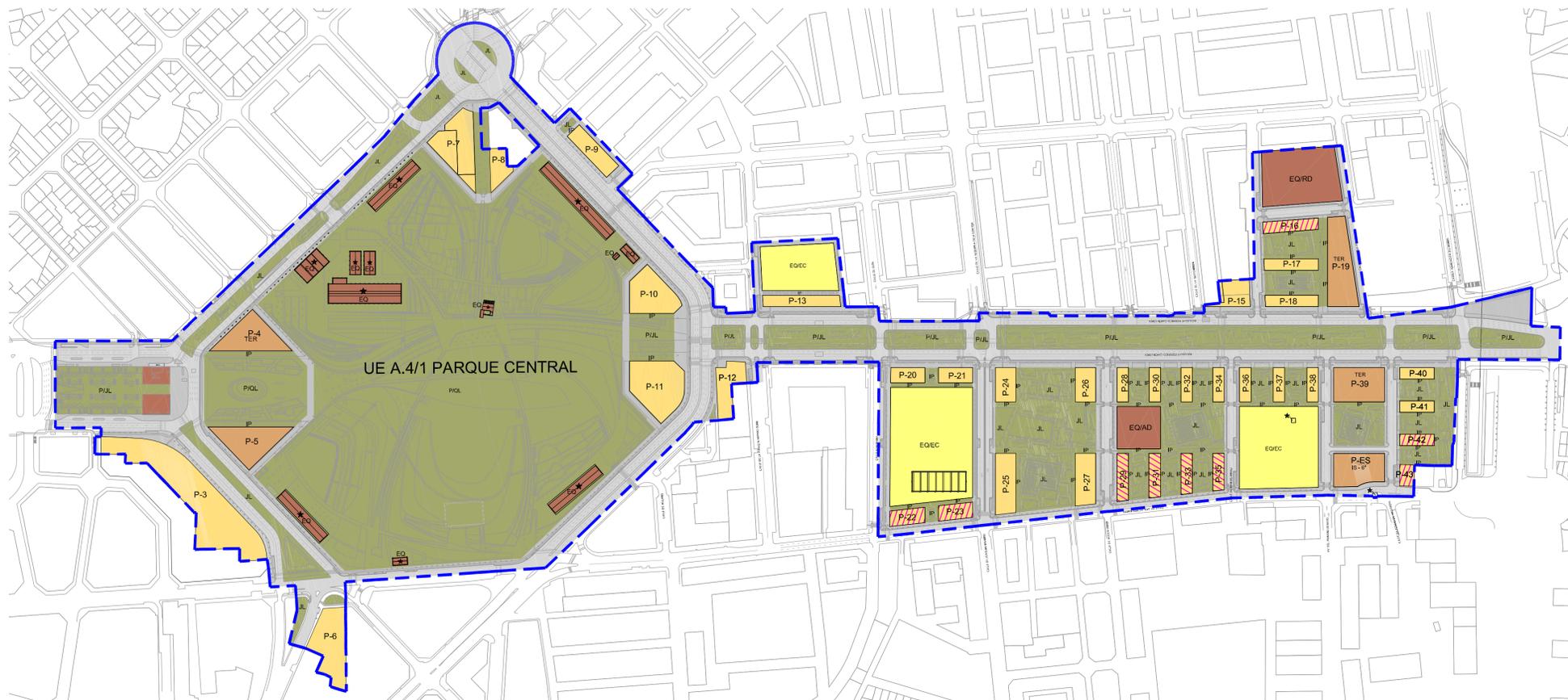
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PRI
- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

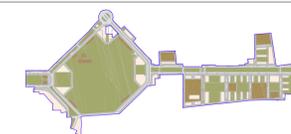
SUP. ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN PRI = 632.825 m² (VER NOTA)

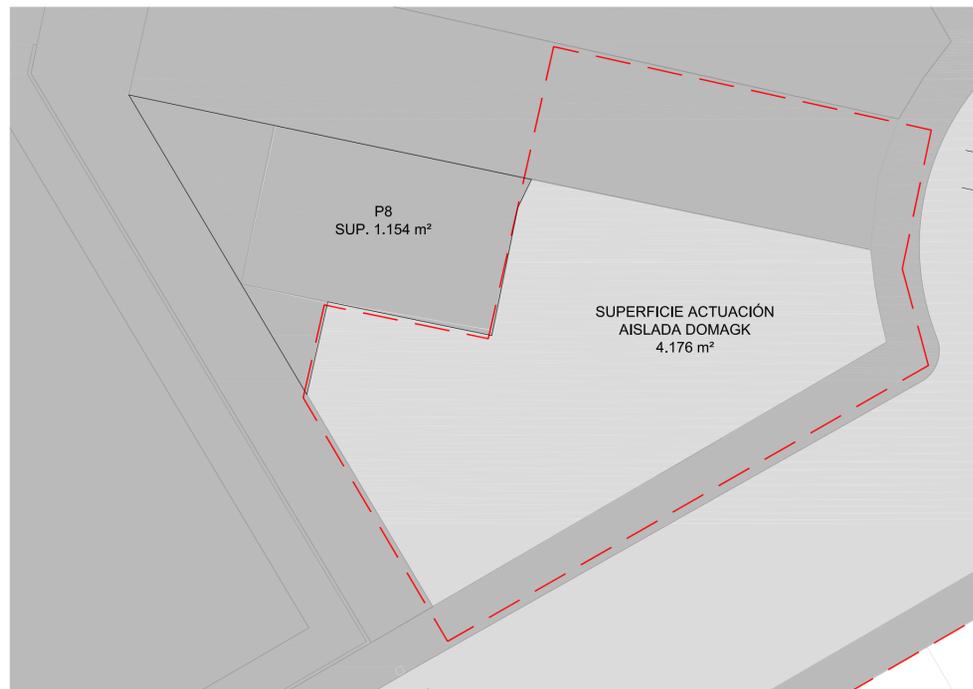
SUP. ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN = 633.412 m²

NOTA.- SUPERFICIE MEDIDA SOBRE PLANOS DEL PRI, DIFIERE DE LA INCLUIDA EN LA TABLA DEL PRI DE LA PÁGINA 42

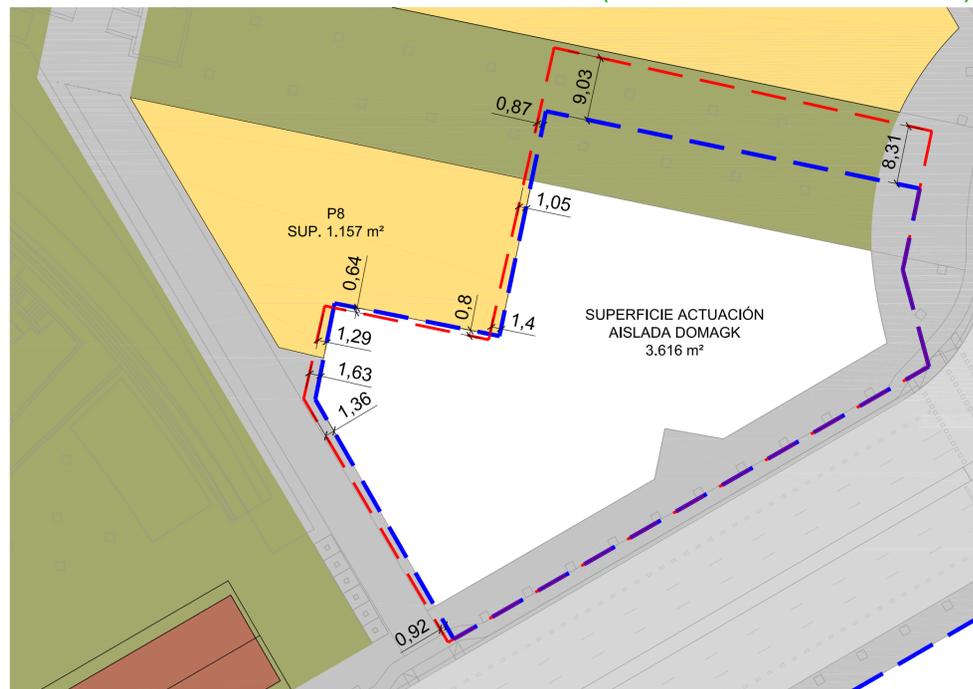


PLANTA GENERAL. PROPUESTA PU

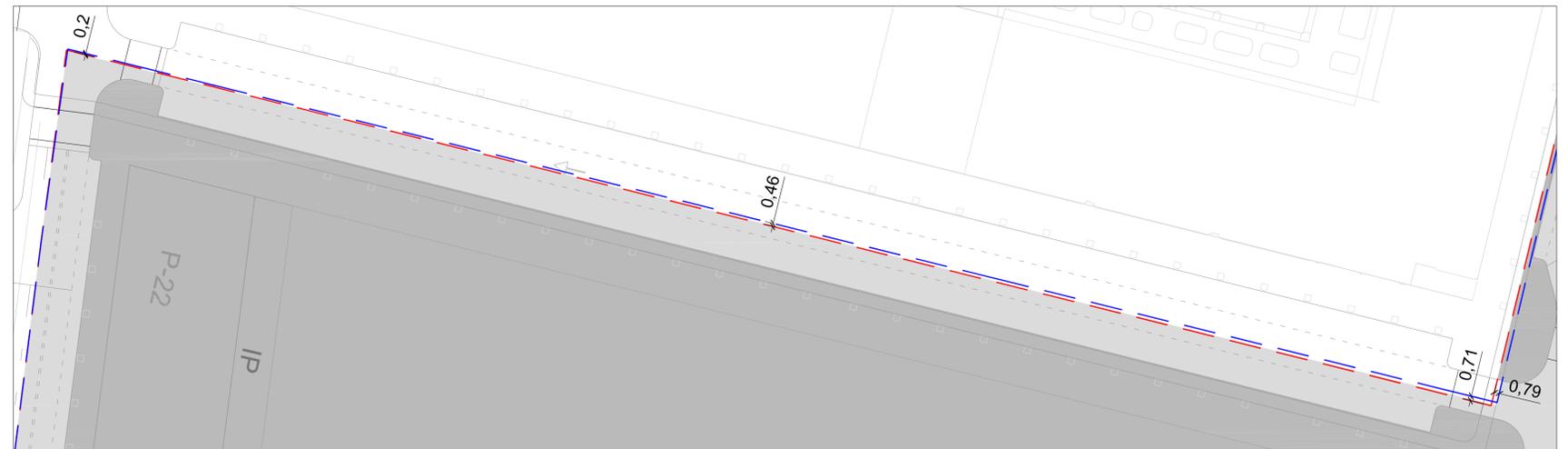




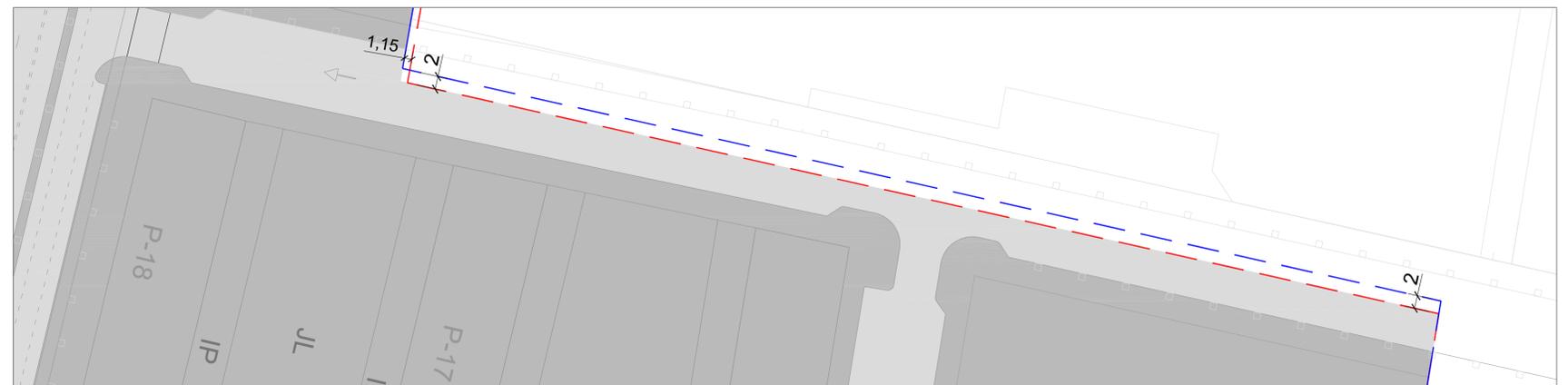
COMPARATIVA 01 (ACTUACIÓN AISLADA DOMAGK - PRI)



COMPARATIVA 01 (ACTUACIÓN AISLADA DOMAGK - PU)
ESCALA 1/1000



COMPARATIVA 02 (CALLE ALMUDAINA)
ESCALA 1/1000



COMPARATIVA 03 (CAMINO ALMENAR)
ESCALA 1/1000

SUP. ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN PRI = 632.825 m²
(VER NOTA)

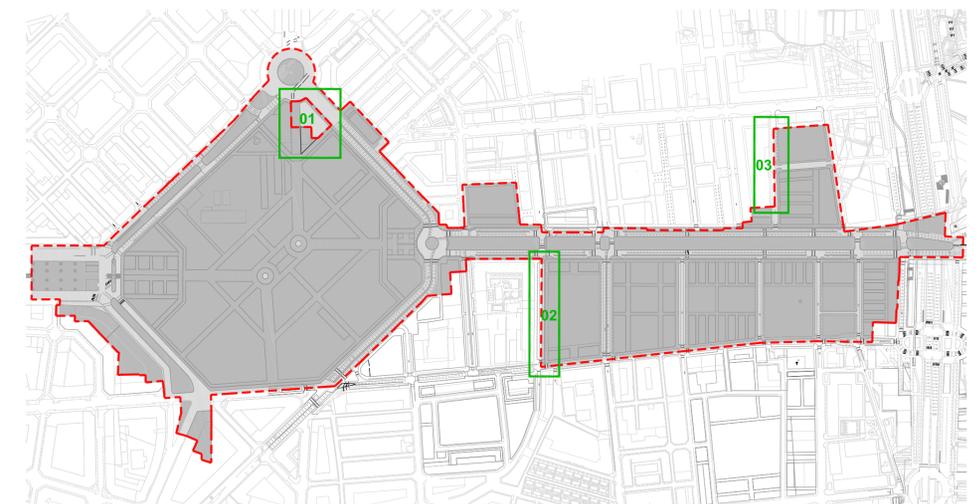
SUP. ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN = 633.412 m²

NOTA.- SUPERFICIE MEDIDA SOBRE PLANOS DEL PRI, DIFIERE DE LA INCLUIDA EN LA TABLA DEL PRI DE LA PÁGINA 42

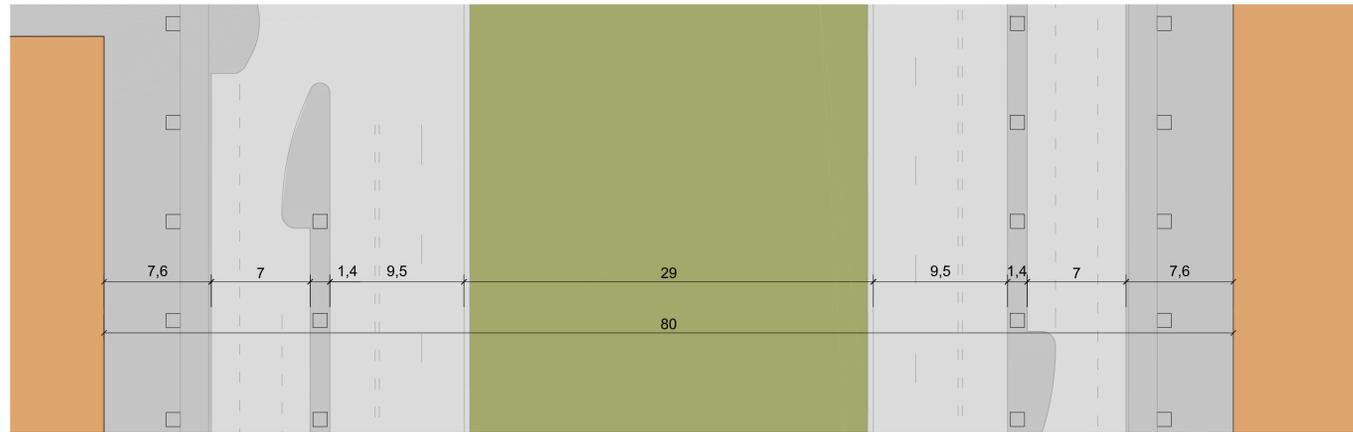
ADEMÁS DE LOS AJUSTES REFLEJADOS EN LAS COMPARATIVAS, SE HAN REALIZADO PEQUEÑOS AJUSTES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEBIDO A QUE EL LÍMITE SE HA ADAPTADO AL PLANO TOPOGRÁFICO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

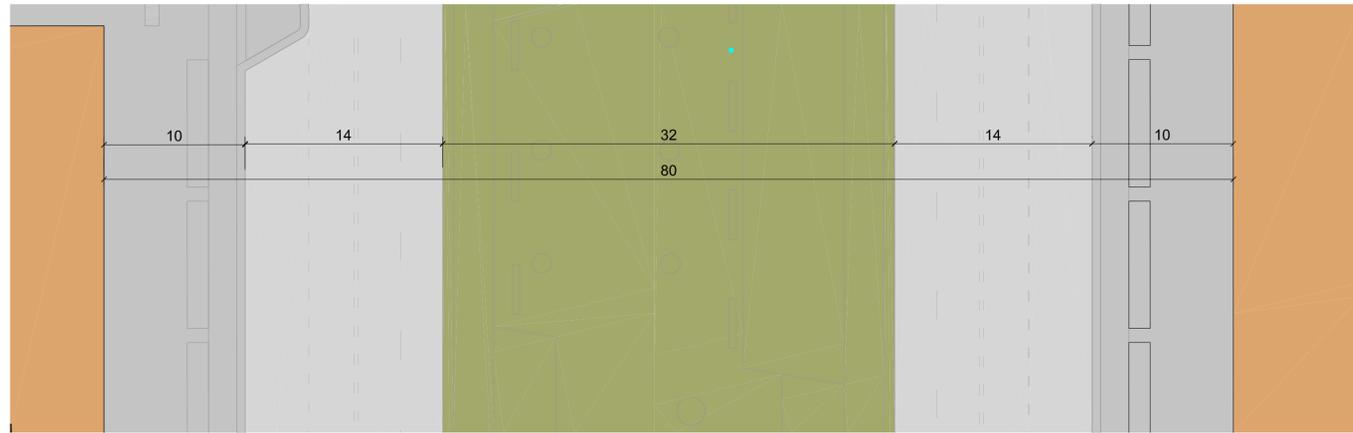
- — — ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PRI
- — — ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN



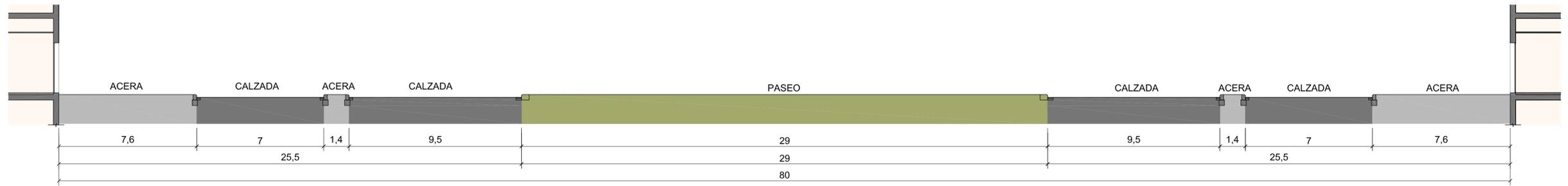
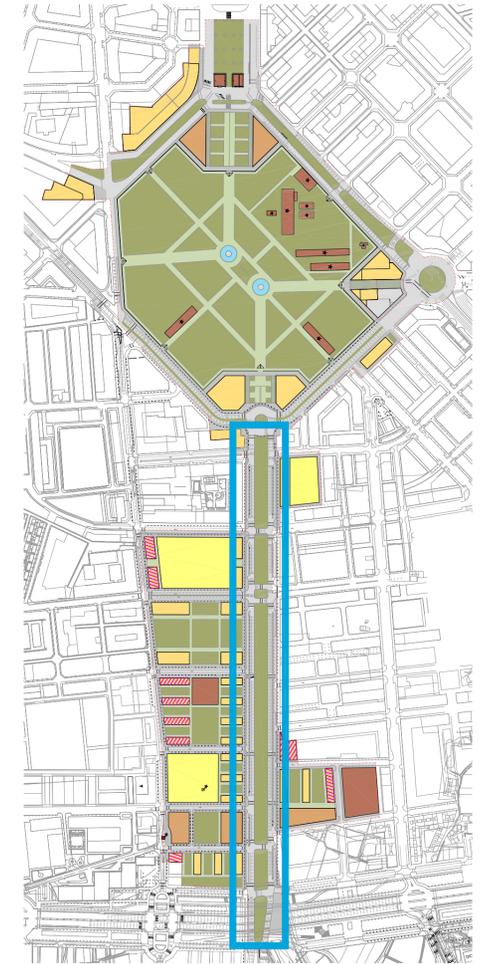
ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN. PRI
ESCALA 1/15000



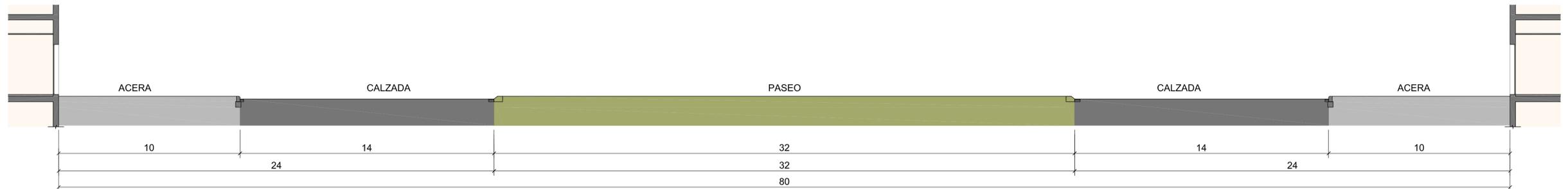
BULEVAR FEDERICO GARCÍA LORCA. PRI
ESCALA 1/500



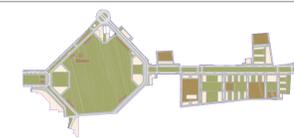
BULEVAR FEDERICO GARCÍA LORCA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/500



SECCIÓN. PRI
ESCALA 1/250



SECCIÓN. PROPUESTA PU
ESCALA 1/250





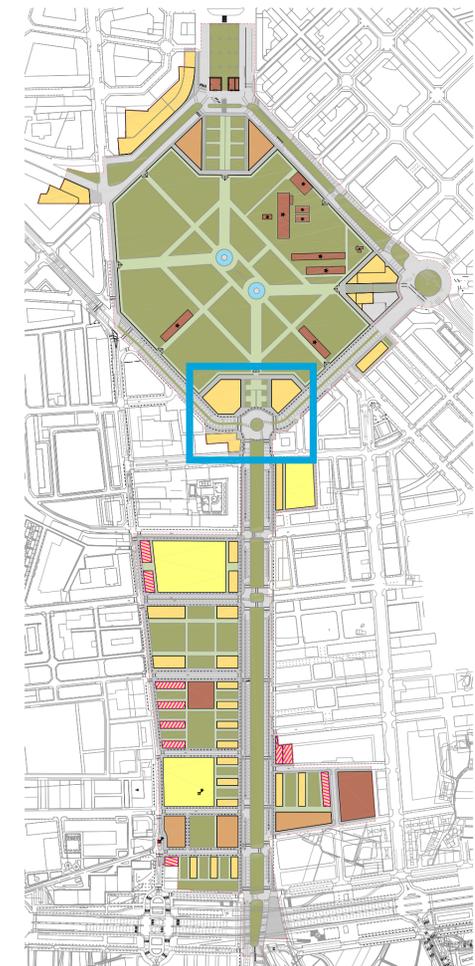
PLAZA SUR E INICIO BULEVAR FEDERICO GARCÍA LORCA. PRI
ESCALA 1/1250

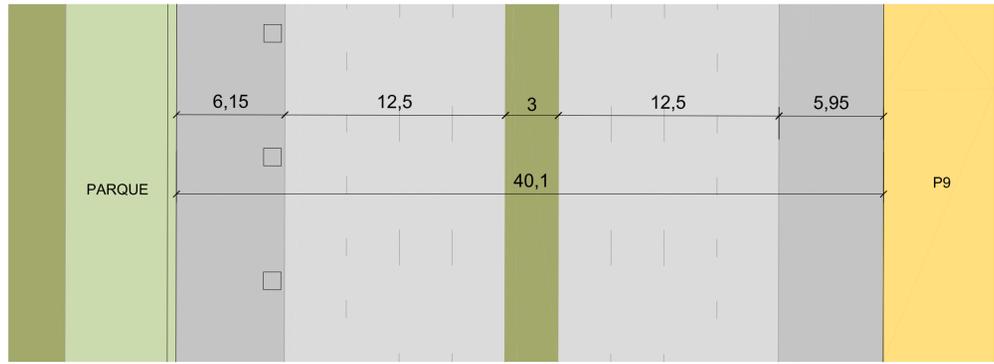


PLAZA SUR E INICIO BULEVAR FEDERICO GARCÍA LORCA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/1250

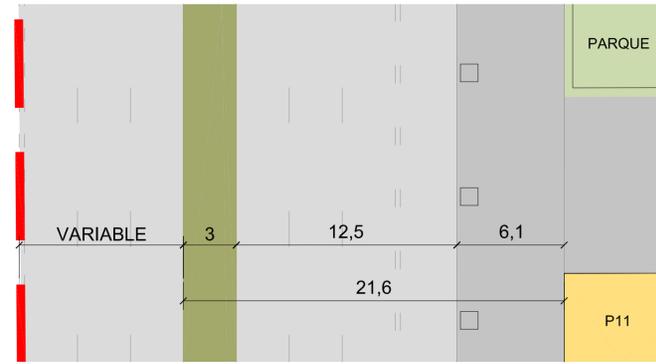
- CAMBIOS:**
- REAJUSTES PARCELAS P10, P11 y P12
 - ELIMINACIÓN ROTONDA
 - REAJUSTE MEDIANA FEDERICO GARCÍA LORCA
 - REAJUSTE PLAZA SUR

NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.

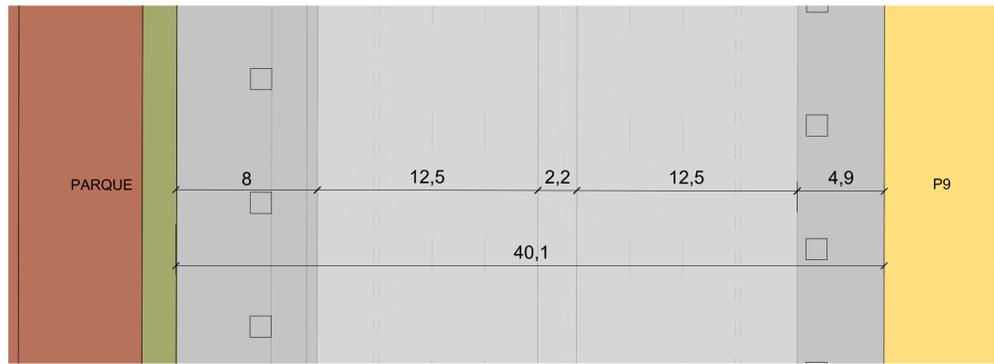




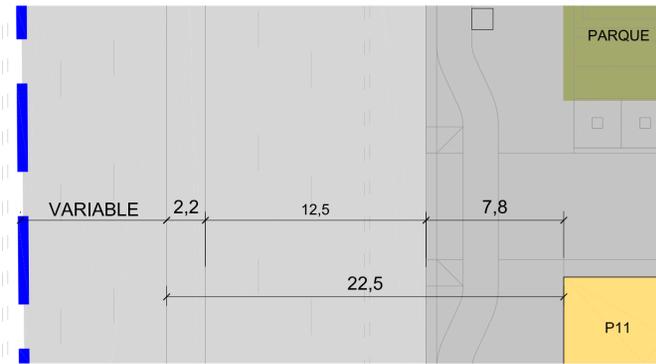
CALLE PERIS Y VALERO. PRI
ESCALA 1/400



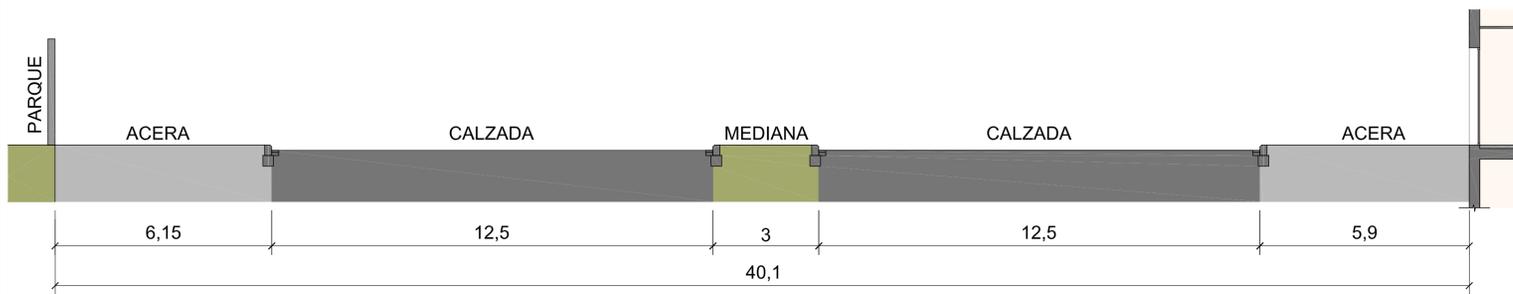
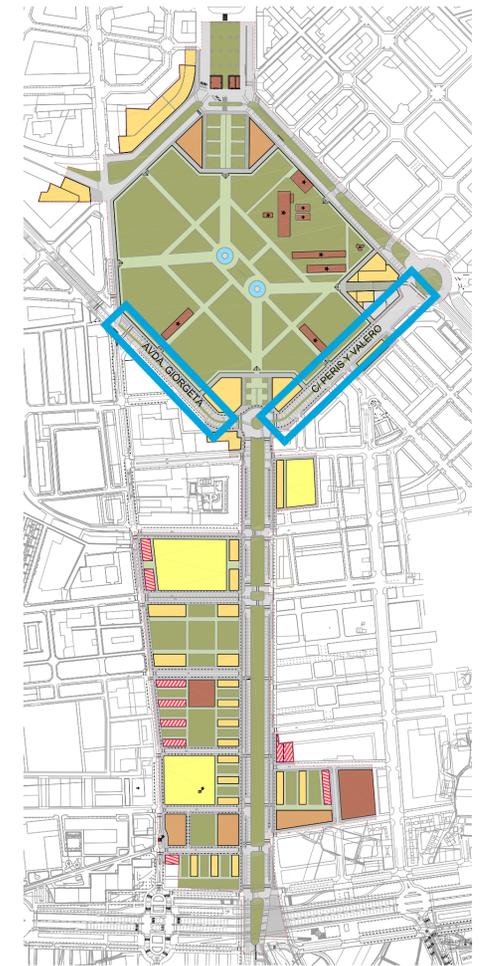
AVENIDA GIORGETA. PRI
ESCALA 1/400



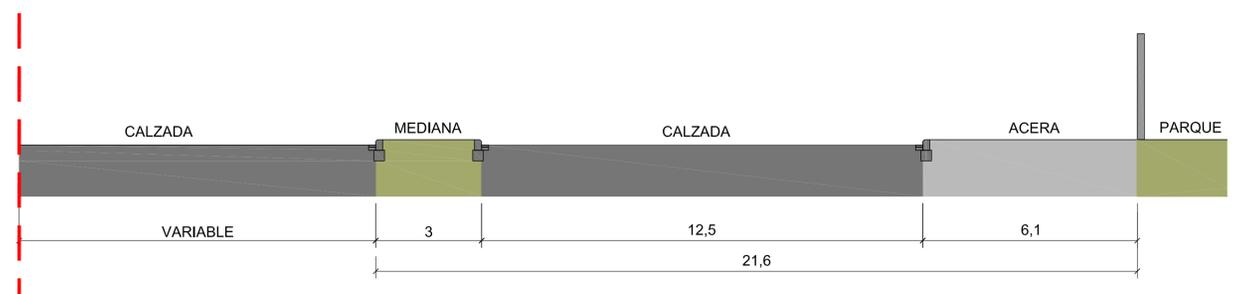
CALLE PERIS Y VALERO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



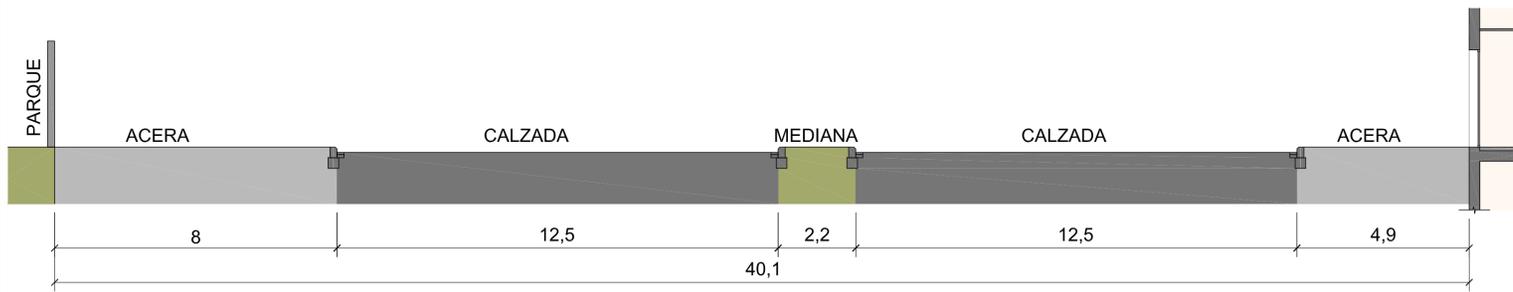
AVENIDA GIORGETA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



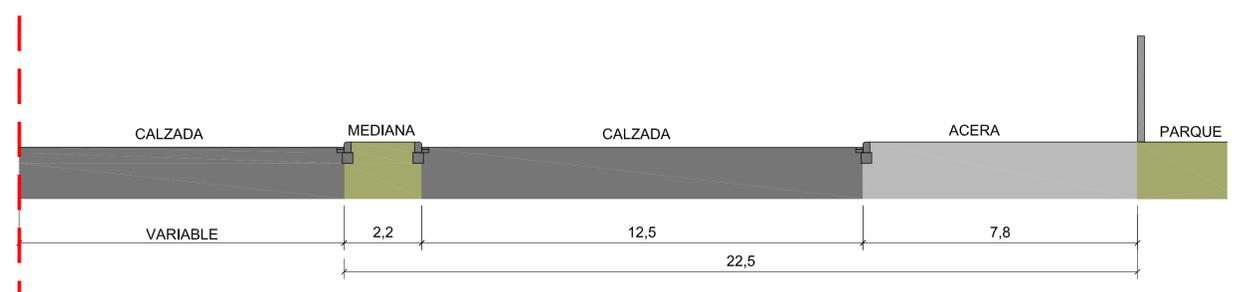
SECCIÓN. CALLE PERIS Y VALERO. PRI
ESCALA 1/200



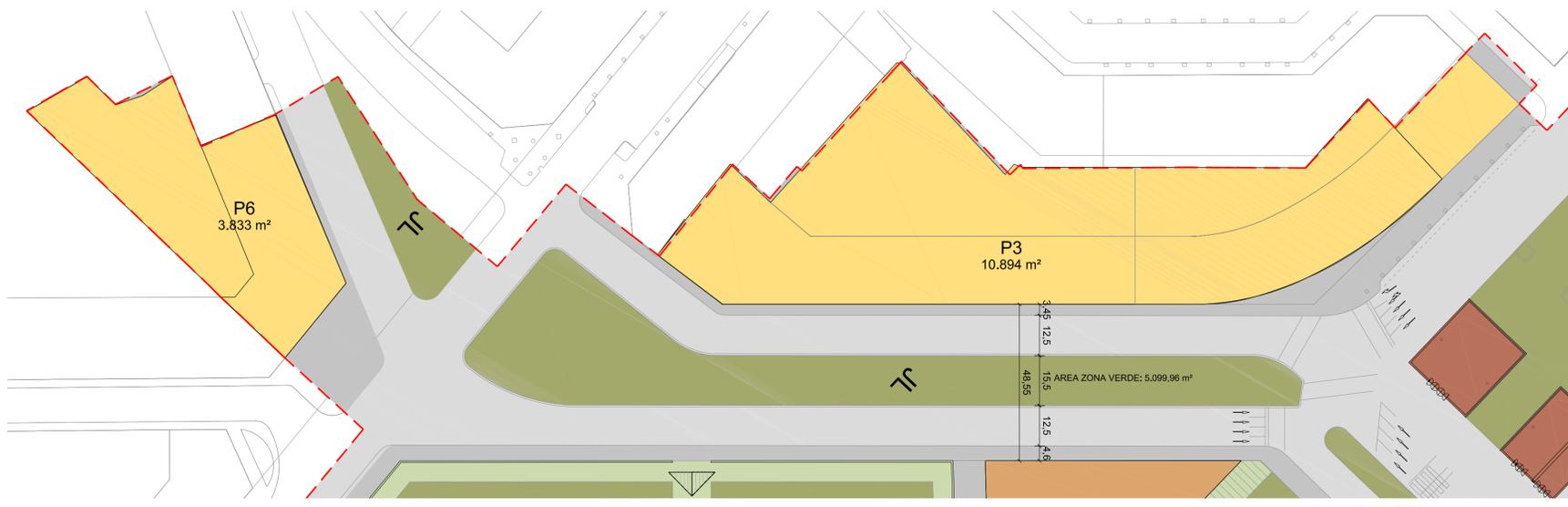
SECCIÓN. AVENIDA GIORGETA. PRI
ESCALA 1/200



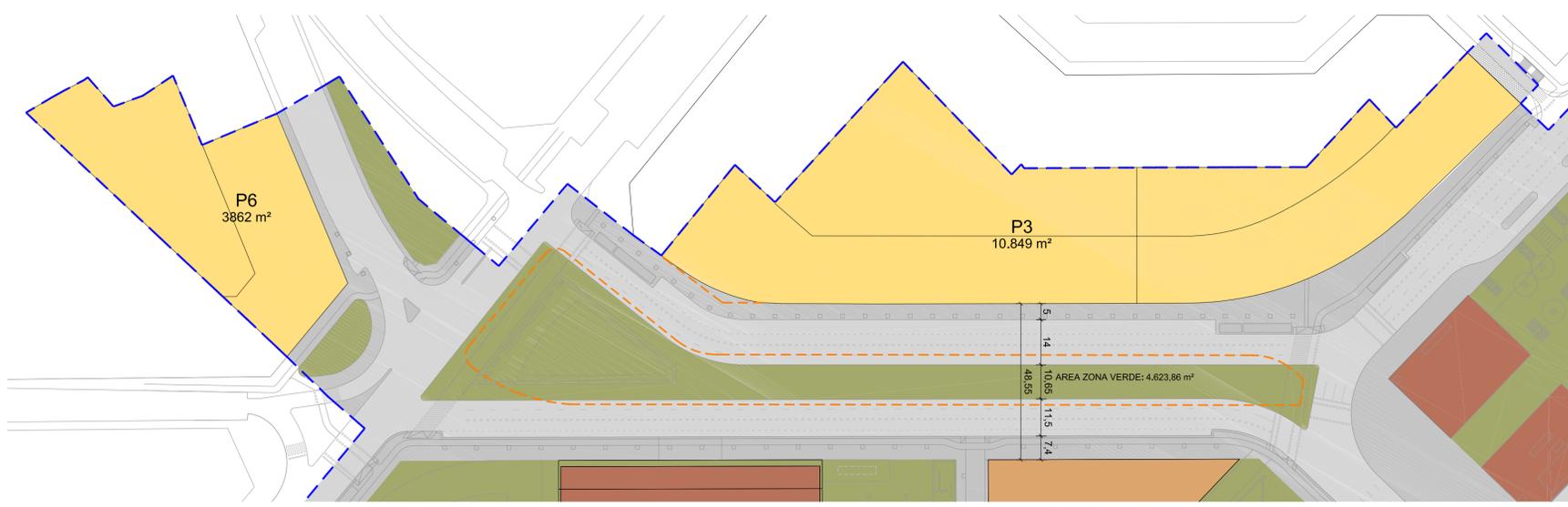
SECCIÓN. CALLE PERIS Y VALERO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



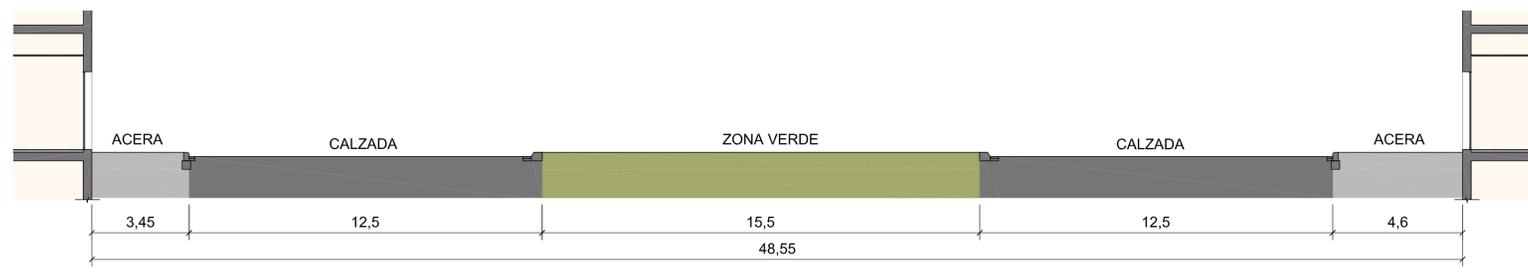
SECCIÓN. SECCIÓN. AVENIDA GIORGETA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



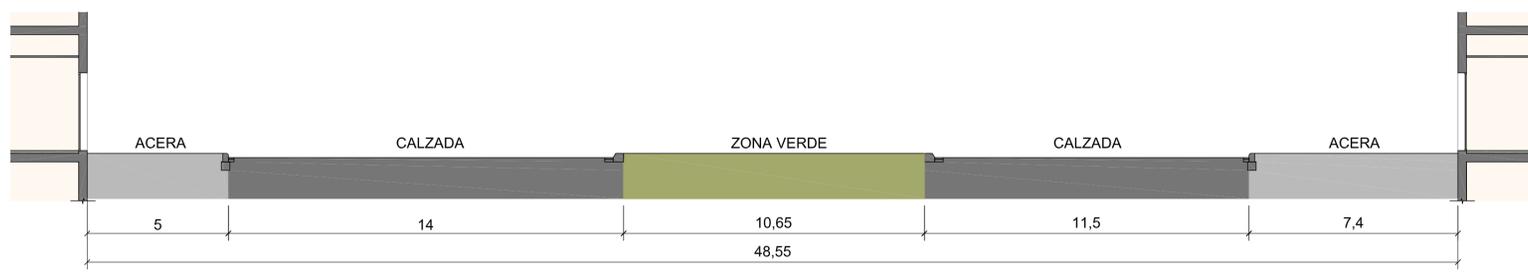
CALLE A. PRI ESCALA 1/2000 (A3)



CALLE A. PROPUESTA PROYECTO PU ESCALA 1/2000 (A3)



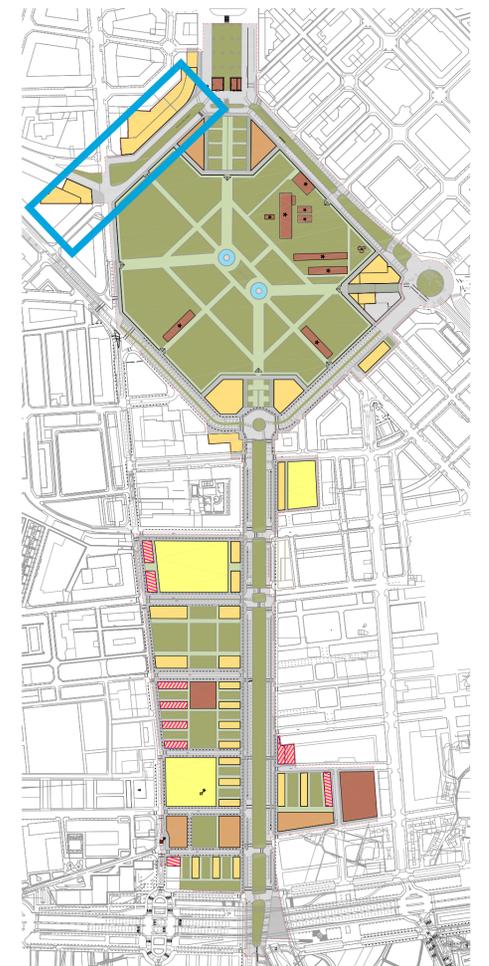
SECCIÓN. CALLE A. PRI ESCALA 1/250 (A3)



SECCIÓN. CALLE A. PROPUESTA PU ESCALA 1/250 (A3)

CAMBIOS:
 - AJUSTE ZONA VERDE PARA MODIFICAR SECCIÓN VIARIA
 - PARCELA P3. SUAVIZAR ESQUINA SURESTE

NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.



PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A.4/1 PARQUE CENTRAL DE VALENCIA

AUTORES DEL PROYECTO
Gustafson Porter
 FDO. D. KATHRYN GUSTAFSON

NOVA INGENIERIA
 FDO. D. IGNACIO MUELAS

grupotec
 FDO. D. DOMINGO CHECA

BORGOS PIEPER
 FDO. D. ETIENNE BORGOS

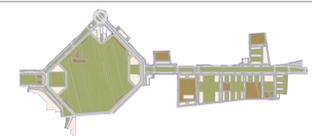
FECHA
 MAYO 2012

ESCALA DIN-A1
 1/125
 1/1000

ESCALA DIN-A3
 1/250
 1/2000

ORIENTACION

0 1 2 3 4 5
 0 10 20 30 40
 ESCALA GRAFICA

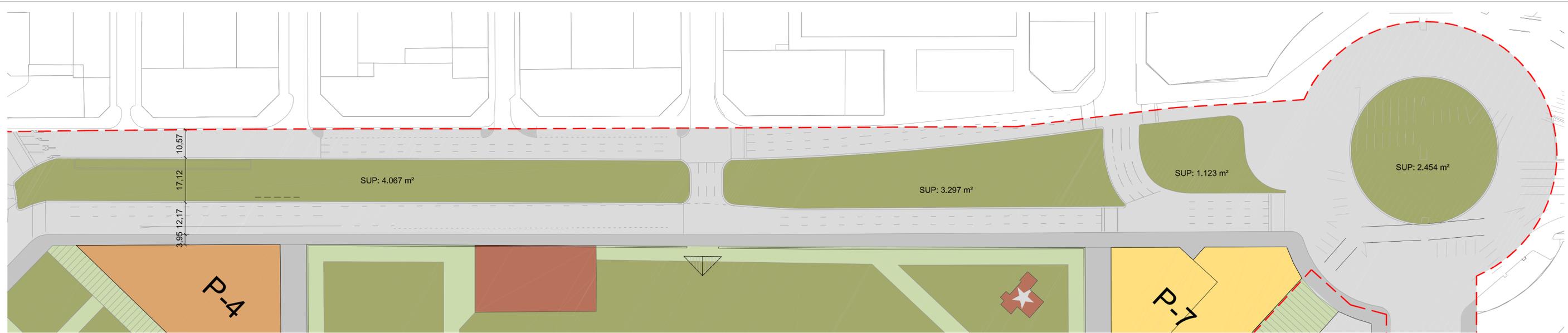


TITULO DEL PLANO
 ANEJO 1.- ORDENACIÓN QUE SE DESARROLLA
 CAMBIO SECCIÓN VIARIA CALLE A

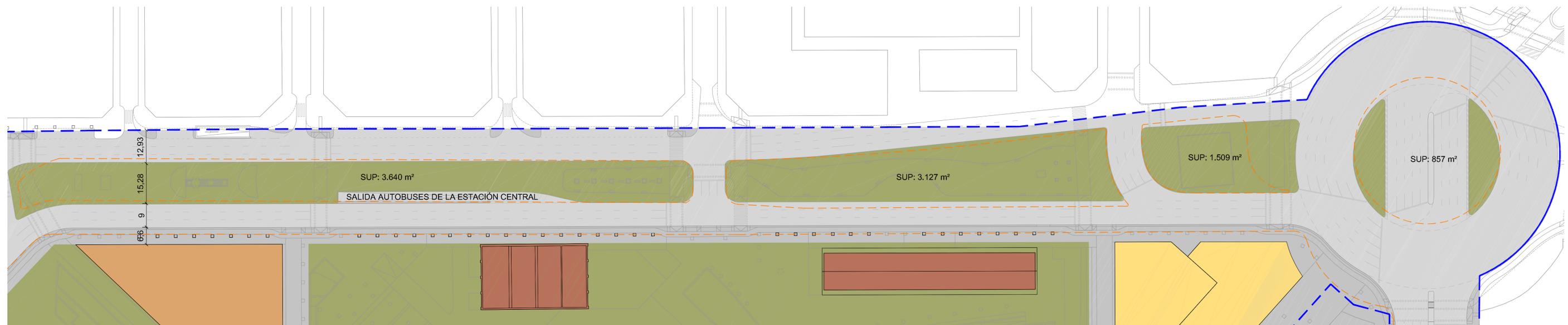
Nº DE PLANO
 ANE1_06

Nº DE HOJA

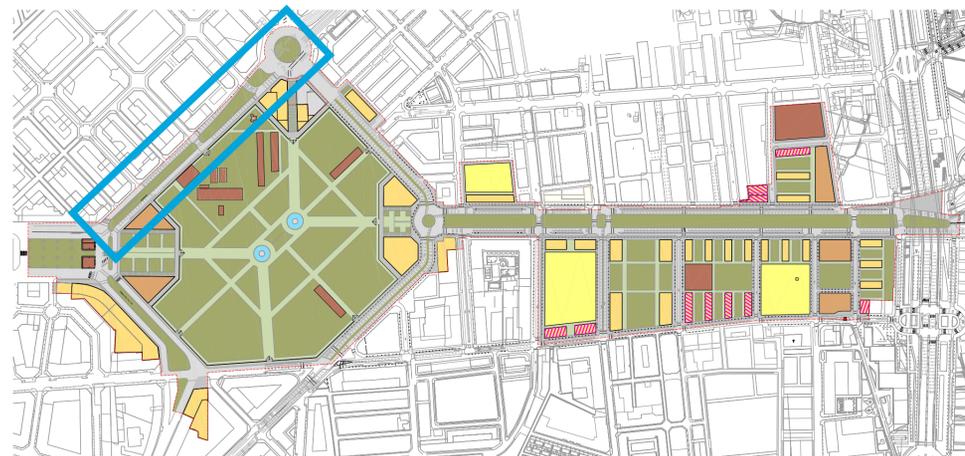
NOTAS DE REVISIÓN



CALLE FILIPINAS. PRI
ESCALA 1/1500

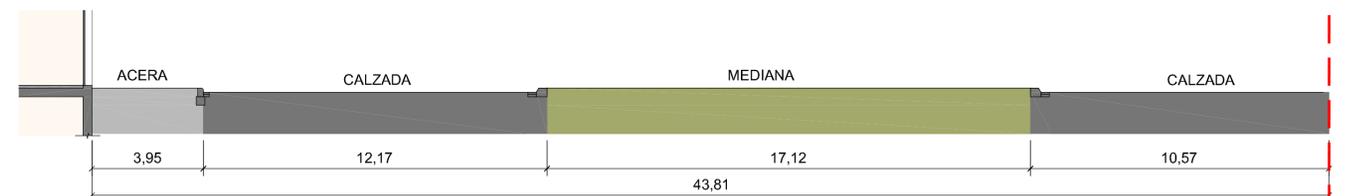


CALLE FILIPINAS. PROPUESTA PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ESCALA 1/1500

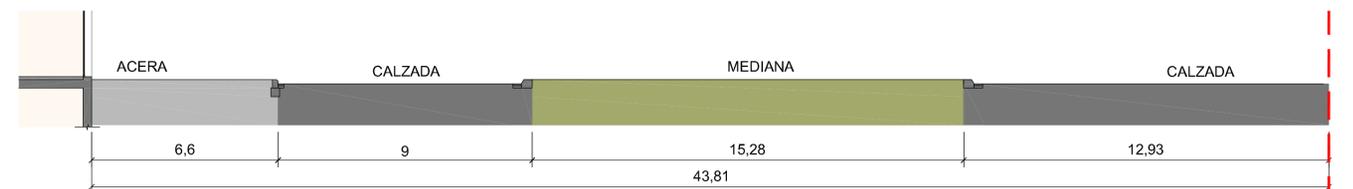


AJUSTES REALIZADOS:
 - REDUCCIÓN DE LA MEDIANA PARA MEJORAR LA SECCIÓN VIARIA.
 - REDISEÑO DE LA ROTONDA PLAZA MANUEL SANCHÍS GUARNER.
 - SALIDA AUTOBUSES DE LA ESTACIÓN CENTRAL.

NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.



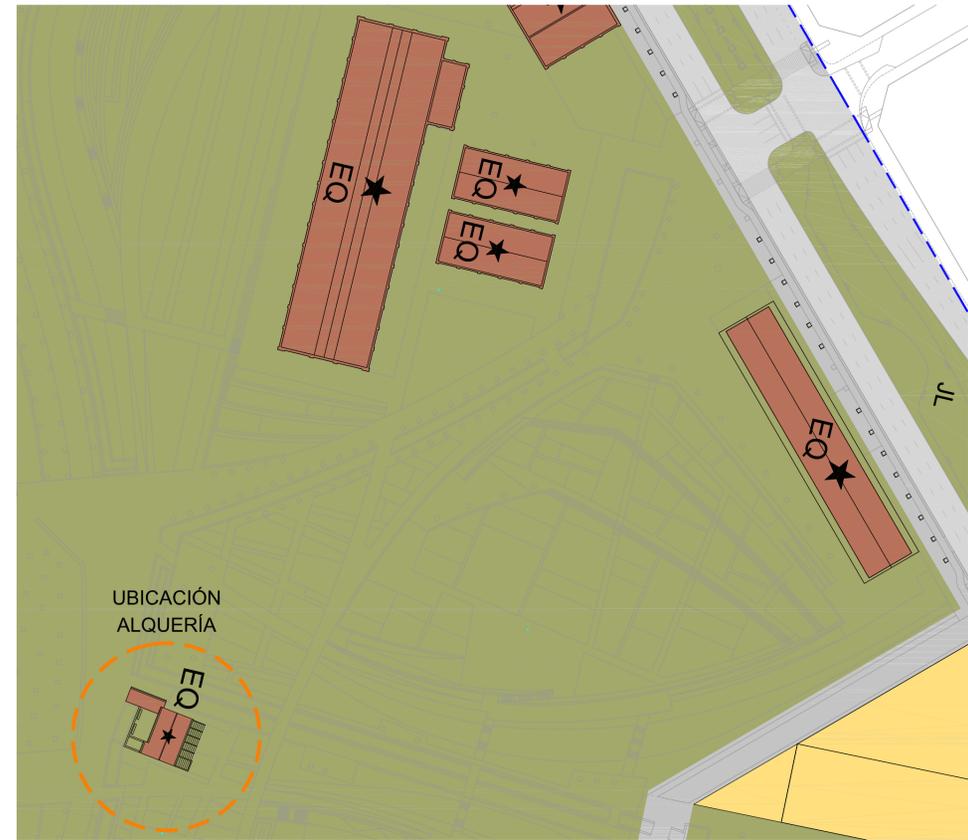
SECCIÓN. CALLE FILIPINAS. PRI
ESCALA 1/250



SECCIÓN. CALLE FILIPINAS. PROPUESTA PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ESCALA 1/250



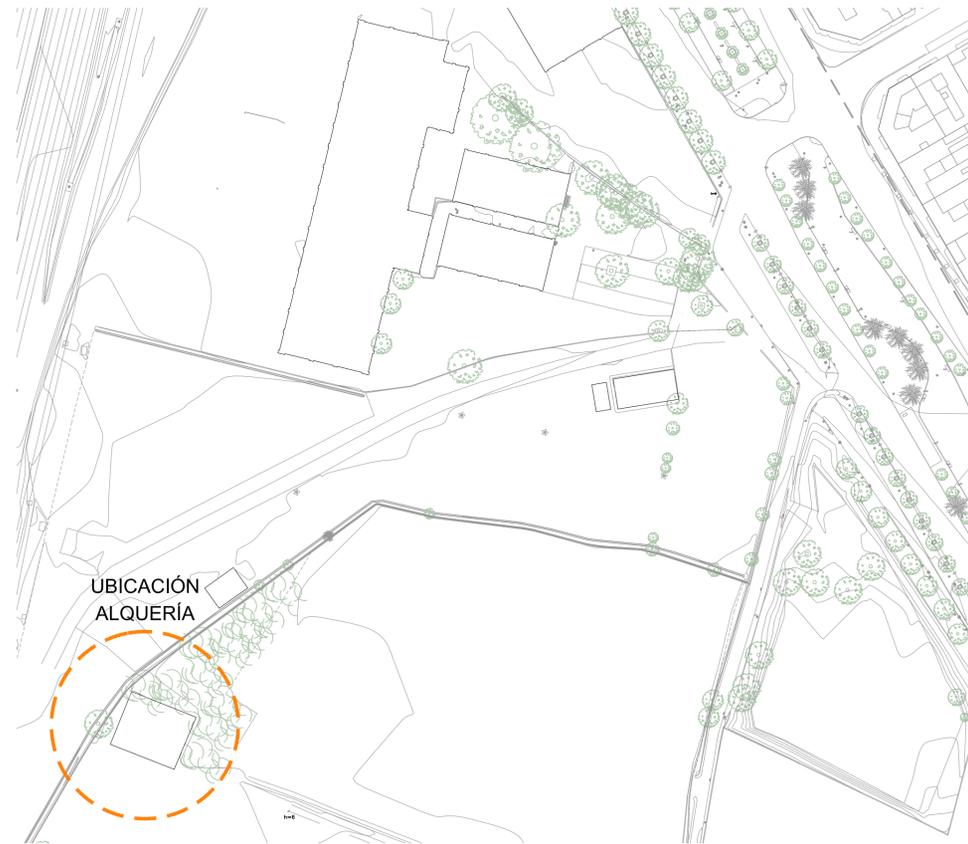
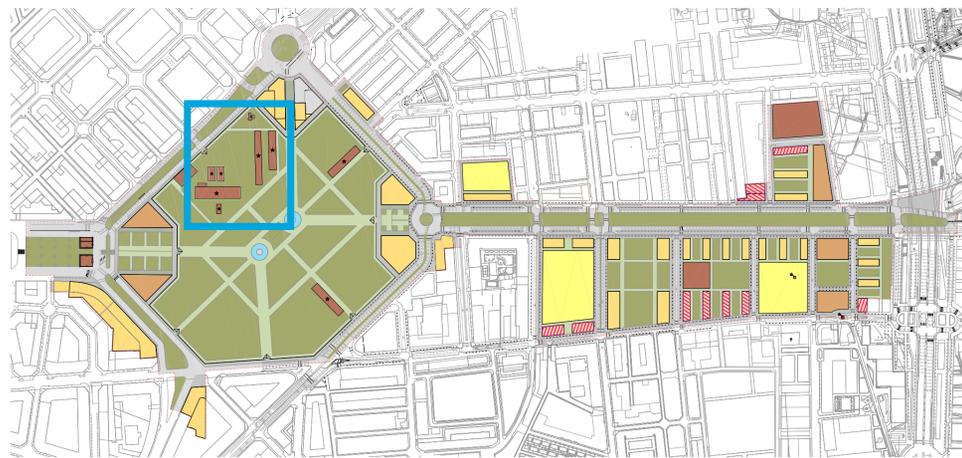
ALQUERÍA. PRI
ESCALA 1/2000



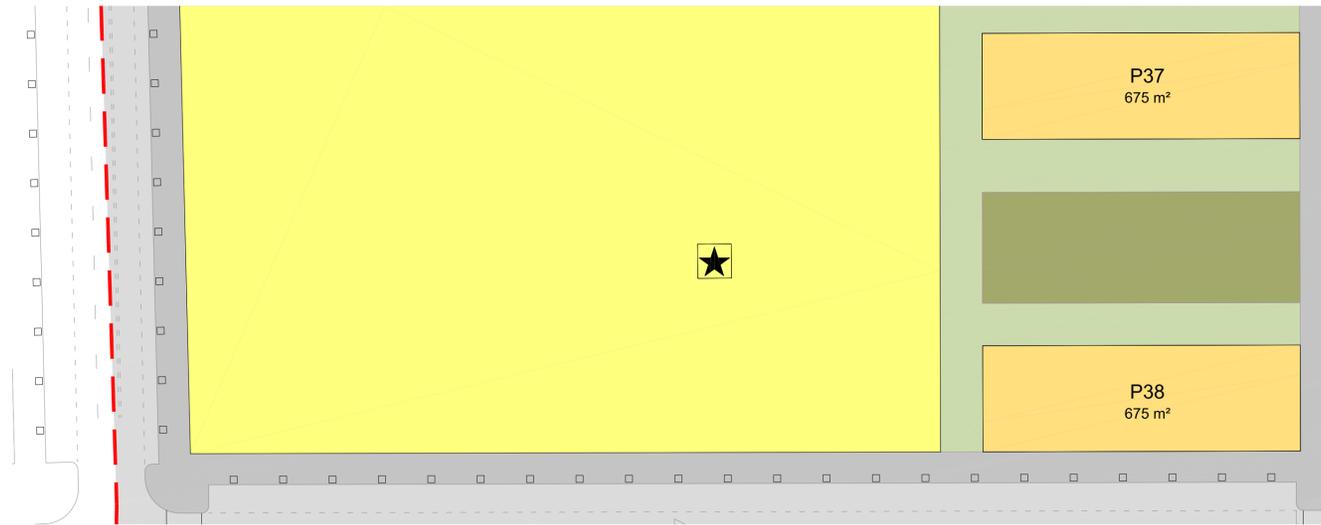
ALQUERÍA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/2000

NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.

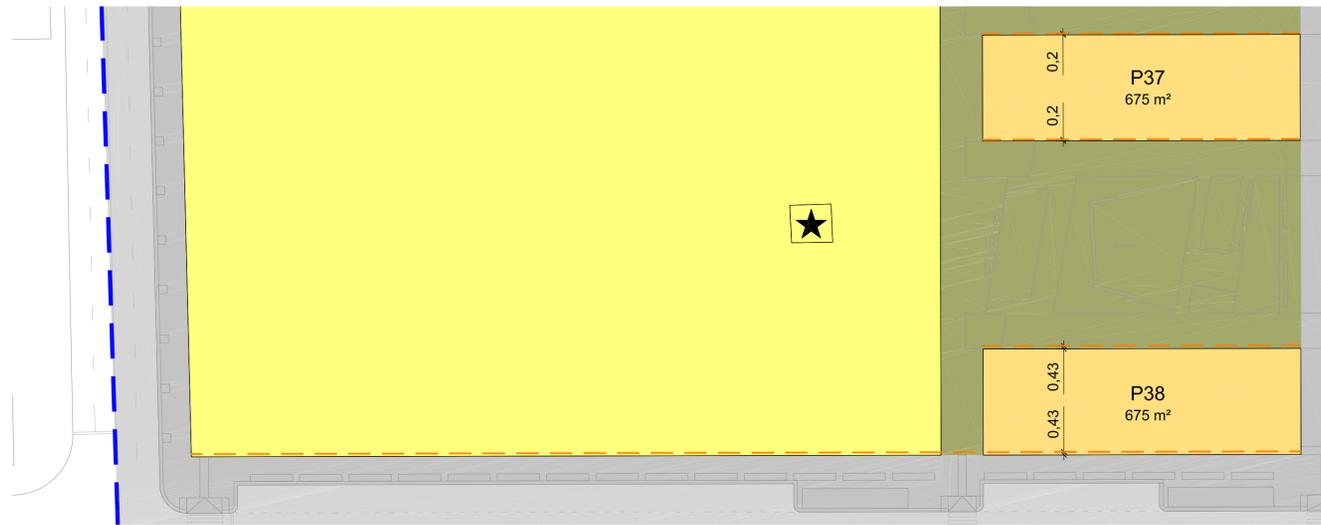
AJUSTES REALIZADOS:
- ERROR EN EL PRI EN LA UBICACIÓN DE LA ALQUERÍA.



ALQUERÍA. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
ESCALA 1/2000

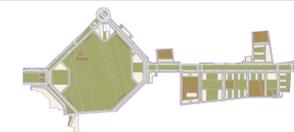
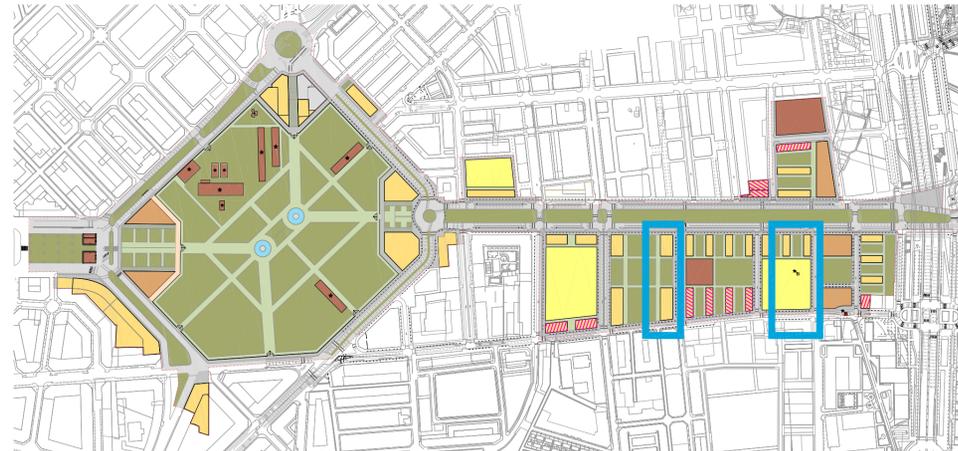


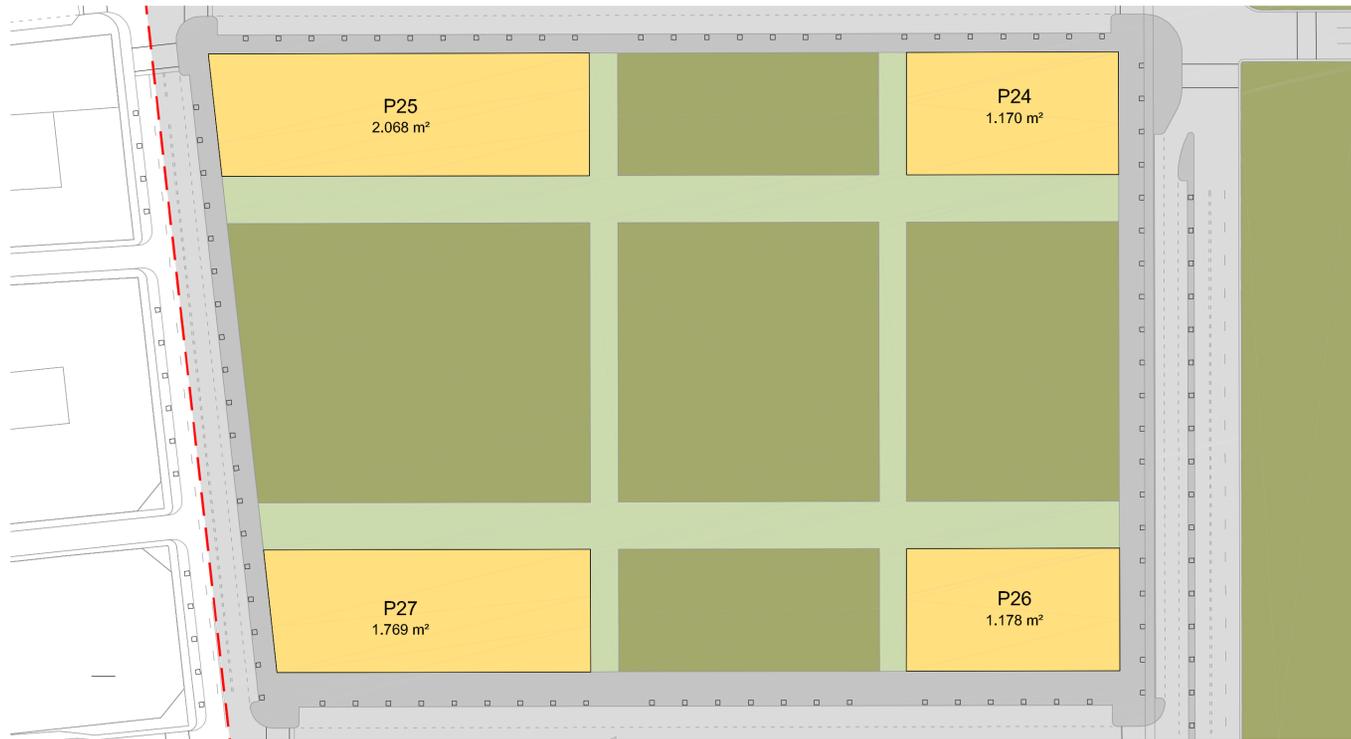
PARCELAS P37 y P38. PRI
ESCALA 1/1000



PARCELAS P37 y P38. PROPUESTA PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ESCALA 1/1000

NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.





PARCELAS P24, P25, P26 y P27. PRI
ESCALA 1/1500



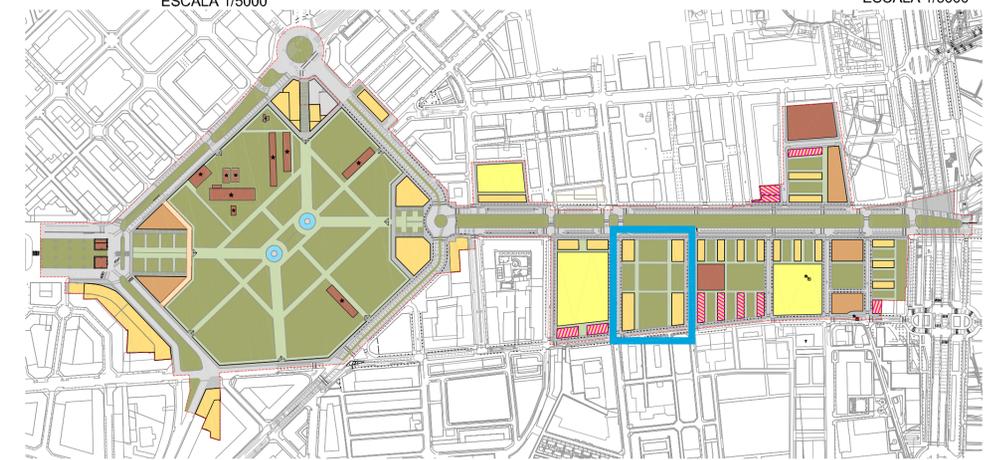
PARCELAS P24, P25, P26 y P27. PROPUESTA PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ESCALA 1/1500



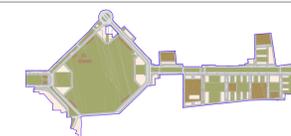
PARCELAS VPO. PRI
ESCALA 1/5000

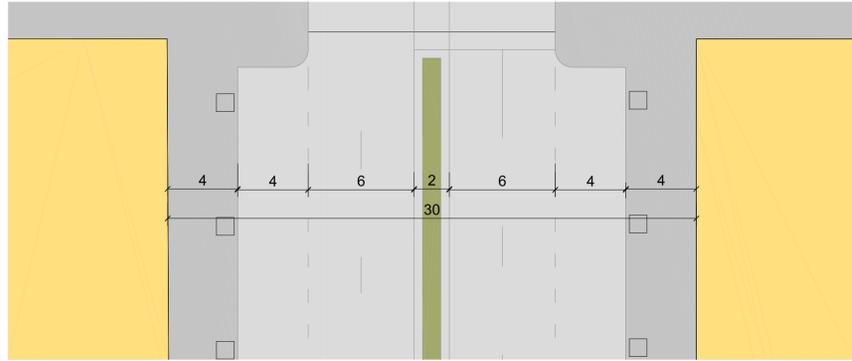


PARCELAS VPP. PROPUESTA PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ESCALA 1/5000

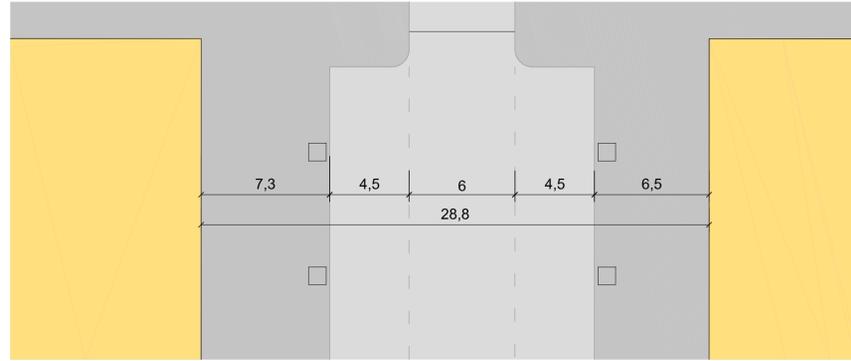


NOTA.- PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN DEL PLANO, SE GRAFÍA EN TRAZO NARANJA DISCONTÍNUO LA PROYECCIÓN DEL PRI SOBRE LA PROPUESTA.

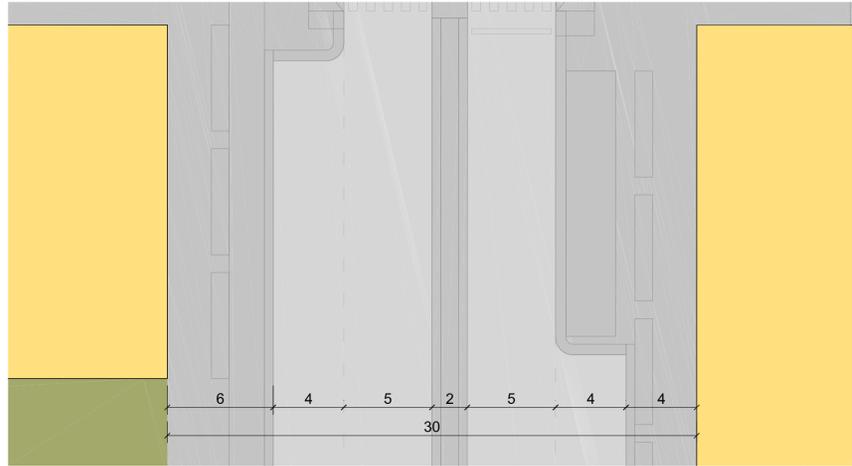




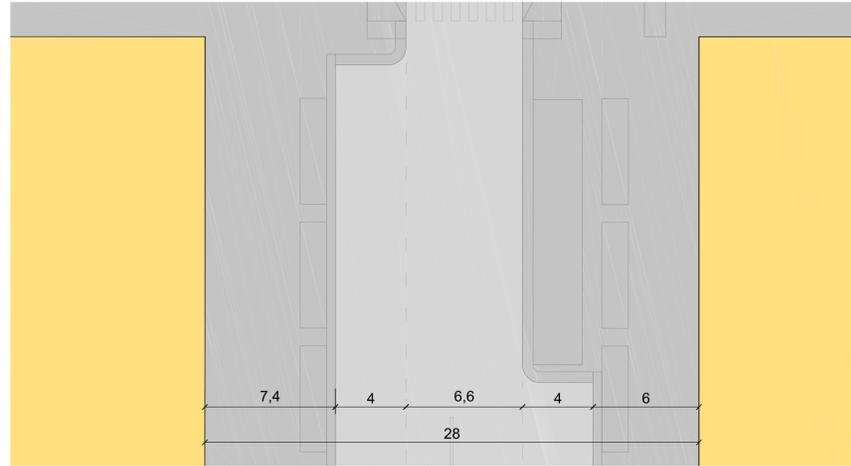
CALLE JOAQUÍN NAVARRO. PRI
ESCALA 1/400



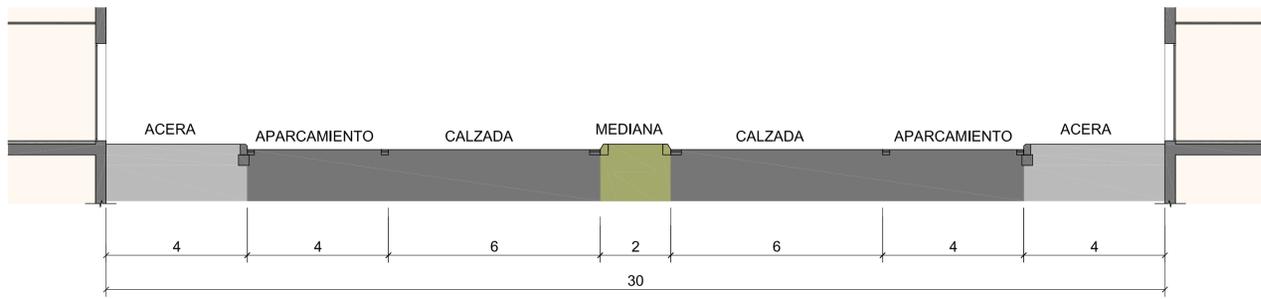
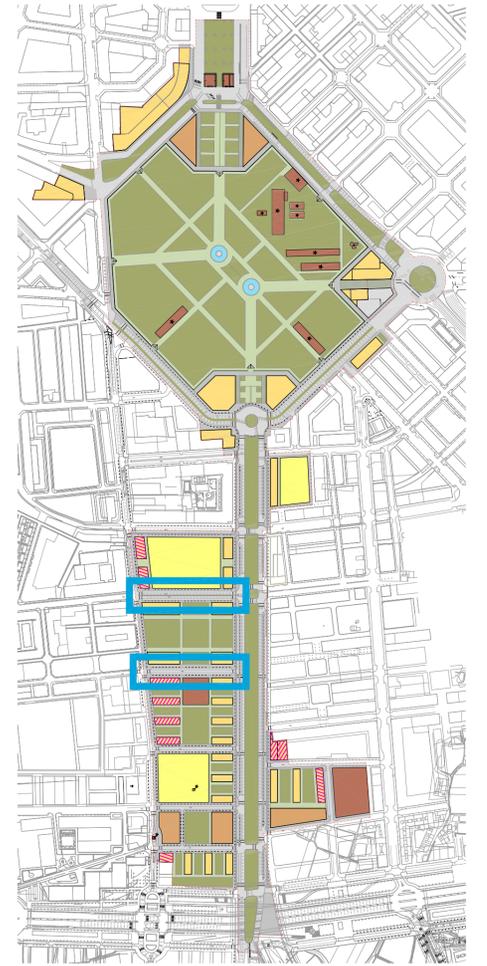
PROLONGACIÓN CALLE MOSEN FEBRER. PRI
ESCALA 1/400



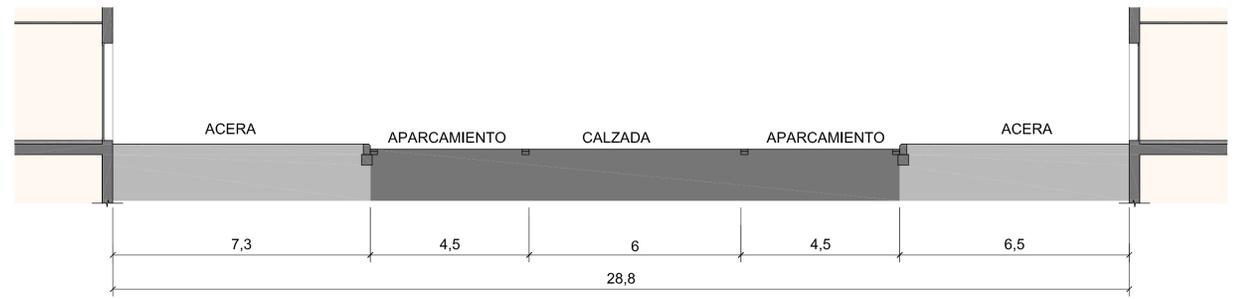
CALLE JOAQUÍN NAVARRO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



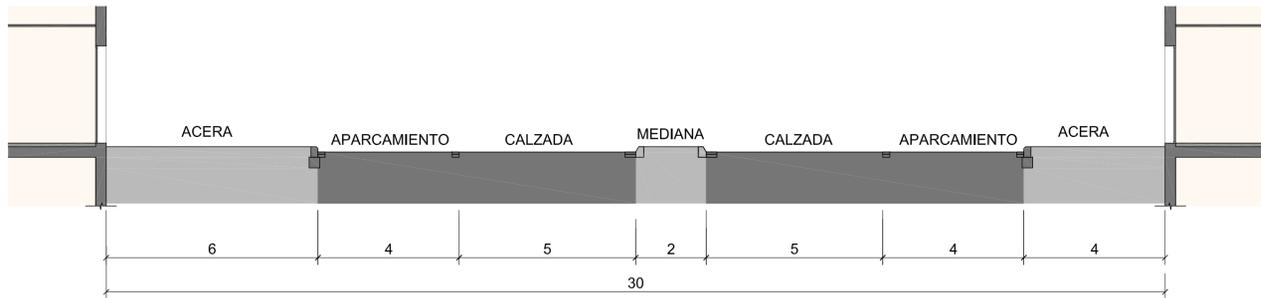
PROLONGACIÓN CALLE MOSEN FEBRER. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



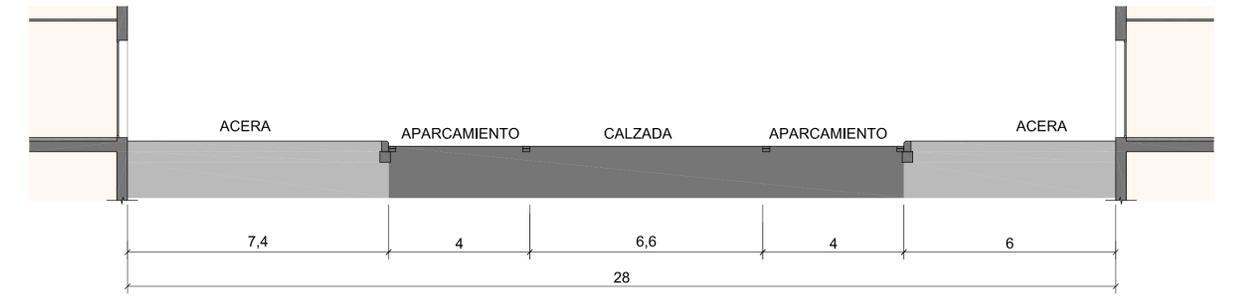
SECCIÓN. CALLE JOAQUÍN NAVARRO. PRI
ESCALA 1/200



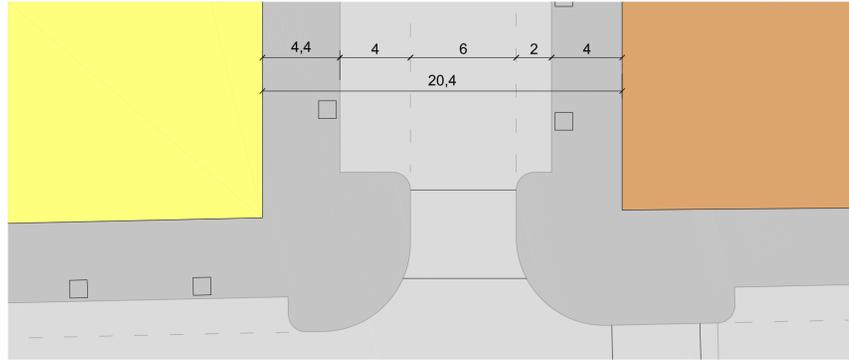
SECCIÓN. PROLONGACIÓN CALLE MOSEN FEBRER. PRI
ESCALA 1/200



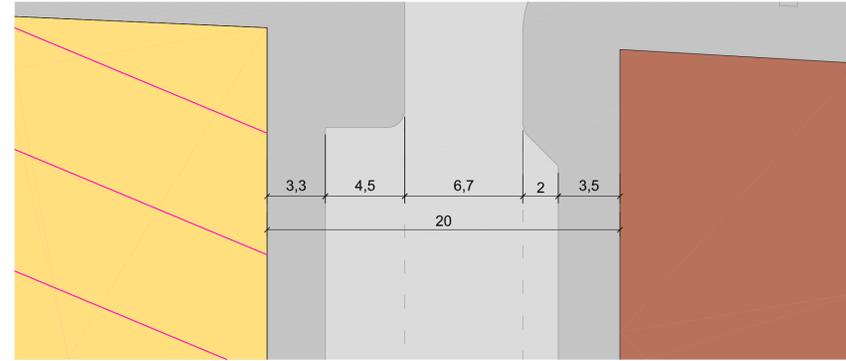
SECCIÓN. CALLE JOAQUÍN NAVARRO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



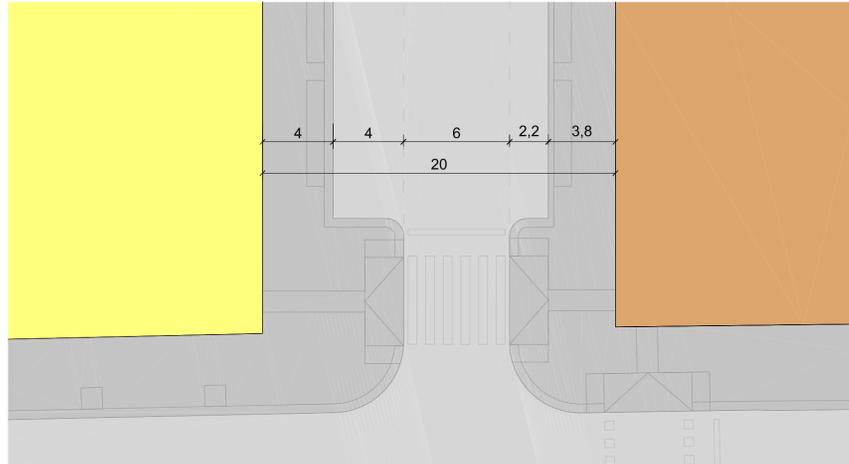
SECCIÓN. PROLONGACIÓN CALLE MOSEN FEBRER. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



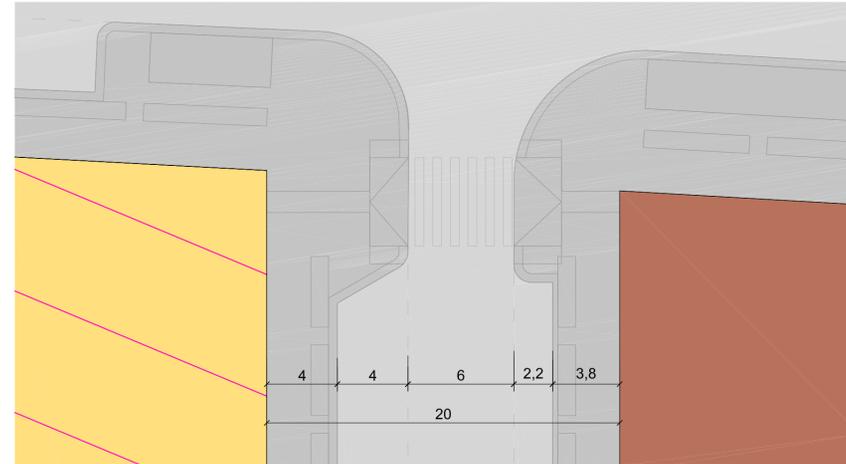
PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO. PRI
ESCALA 1/400



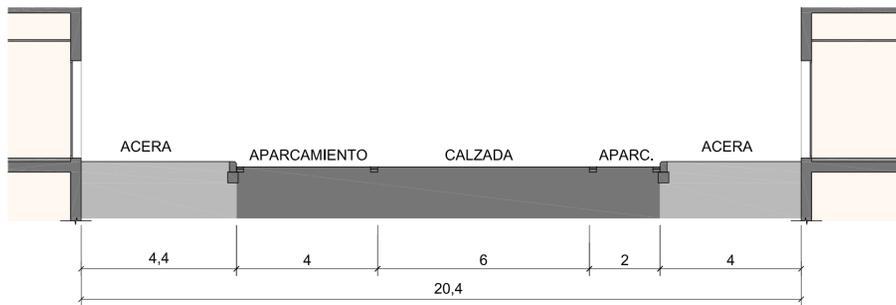
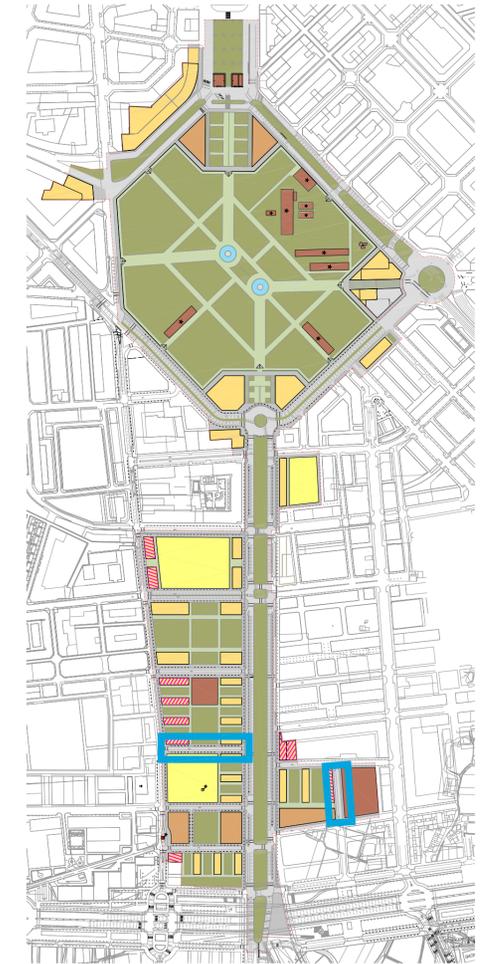
TRAVESÍA CAMINO DE ALMENARA. PRI
ESCALA 1/400



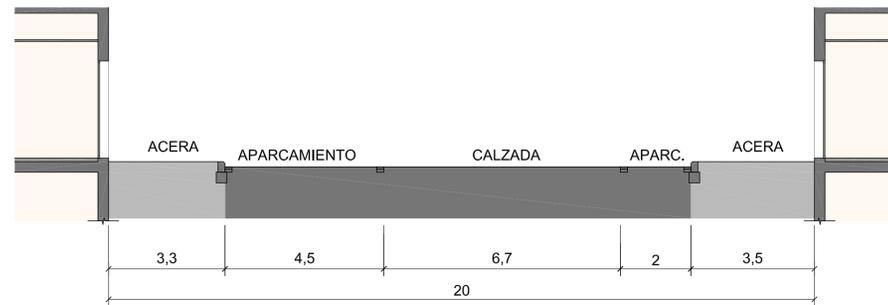
PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



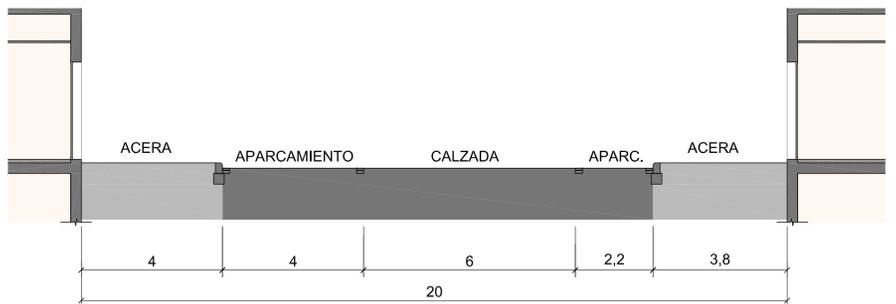
TRAVESÍA CAMINO DE ALMENARA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



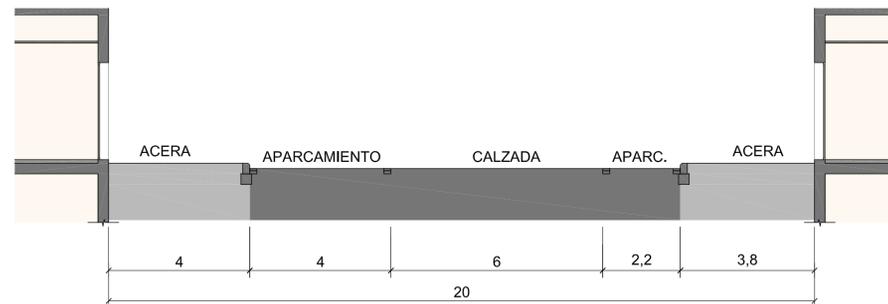
SECCIÓN. PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO. PRI
ESCALA 1/200



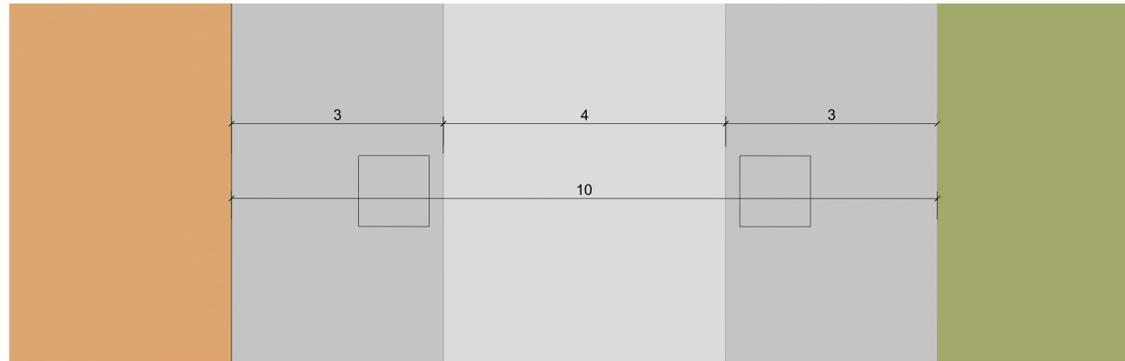
SECCIÓN. TRAVESÍA CAMINO DE ALMENARA. PRI
ESCALA 1/200



SECCIÓN. PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



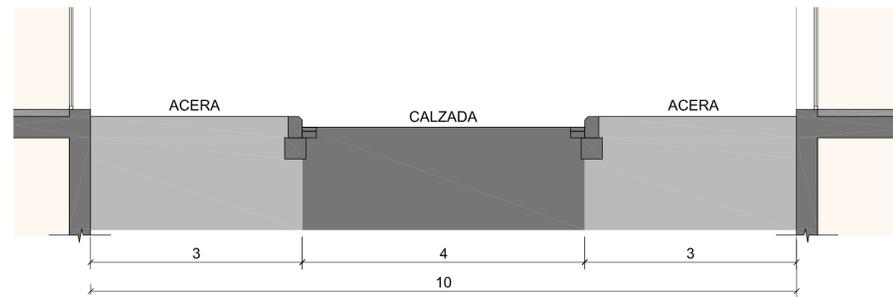
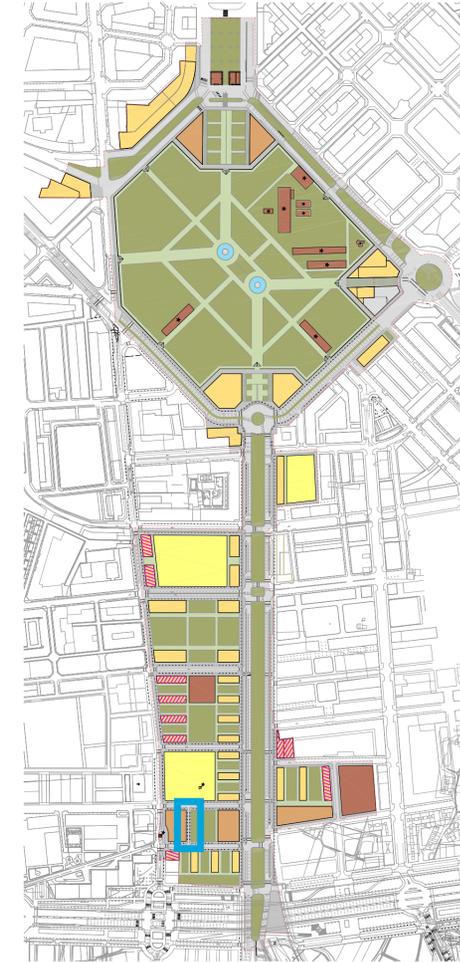
SECCIÓN. TRAVESÍA CAMINO DE ALMENARA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200



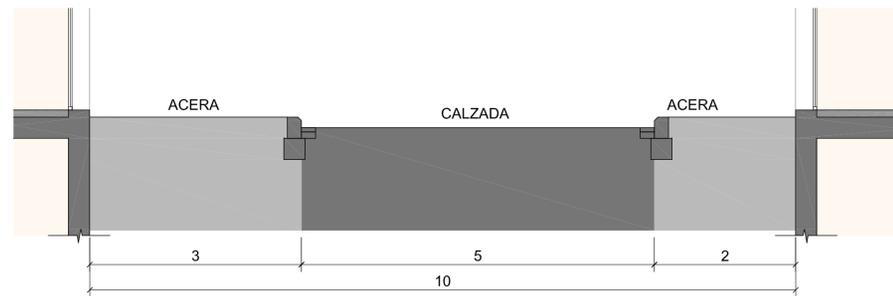
CALLE ENTRE PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO Y TOMÁS DE VILLARROYA. PRI
ESCALA 1/400



CALLE ENTRE PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO Y TOMÁS DE VILLARROYA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/400



SECCIÓN. CALLE ENTRE PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO Y TOMÁS DE VILLARROYA. PRI
ESCALA 1/200



SECCIÓN. CALLE ENTRE PROLONGACIÓN AVDA. PRIMERO DE MAYO Y TOMÁS DE VILLARROYA. PROPUESTA PU
ESCALA 1/200

